3. ÄNDERUNG DES

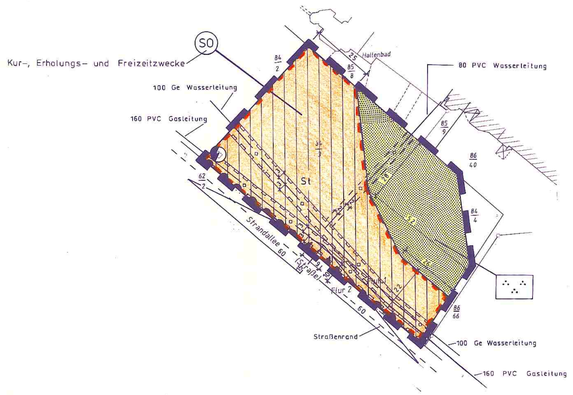
BEBAUUNGSPLANES NR. 49

"TOSSENS, BEIM HALLENBAD"

MIT BAUGESTALTERISCHER FESTSETZUNG

DER GEMEINDE BUTJADINGEN

M. = 1:1000



Ergänzende Planzeichen zur PlanzV 90
(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Das Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe ≧ 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG Planz V. 90

(DARSTELLUNG IN VERKLEINERTEN MASSTAB) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

● VERWENDETE PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeine Wohngebiete
WB Besondere Wohngebiete
MD Dorfgebiete
MI Mischgebiete
MK Kerngebiete
GE Gewerbliche Baufläche
GI Gewerbegebiete
Industriegebiete
Sonderbauflächen
Sondergebiete, die der Erholung dienen
Kur-, Erholungs- und Sonstige Planzeichen Freizeit-zwecke
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
bei schmalen Flächen
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
Aufschüttung
Abgrabung
Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung
(E) Geschoßflächenzahl
GFZ 0,7
GF 500 m² Geschoßfläche
BMZ 3,0 Baumassenzahl
BM 4000 m³ Baumasse
G 4 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GR 100 m² Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse
als Hochstgrenze
als Mindest- und Höchstgrenze
Höhe baulicher Anlagen
als zwingend
als oberer Bezugspunkt als Höchstgrenze
TH 13,4 m über Gehweg Traufhöhe
FH 53,5 m über NN Firsthöhe
OK 124,5 m über NN Oberkante
Uk 118,0 m u. NN Unterkante
als Mindestgrenze OK mind. 118,0 m über NN
als Mindest- und Höchstgrenze OK 118,0 m bis 124,5 m über NN
zwingend (EH) 124,5 m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen
Öffentliche Verwaltungen
Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Schutzbauwerk
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
F Feuerwehr

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
Straßenverkehr
Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
Sonstige, überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
P Rundum verkehrsberuhigter Bereich
Bahnhof
Bahnanlagen
Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
z.B. Hauptwanderweg
Flugplatz
Segelflugplatz
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

6. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinien
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
z.B Einfahrt
z.B Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung
Elektrizität Transformatorenstation Gas
Fernwärme
Wasser
Abwasser
Abfall
Ablagerung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
oberirdisch
unterirdisch

9. Grünflächen
Im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünfläche festgesetzt worden (z.B. Parkanlage, Dauerkleingarten, Friedhof, Sportplatz, Spielplatz, Zeltplatz, Badestelle, Freibad, Hallenbad, Sportanlagen, Reitsportanlage, Grünanlage, Kleingartenanlage, Campingplatz, Wochenendhausgebiet, Ferienhausgebiet, Ferienwohnungen, Friedhof, Sportplatz, Spielplatz) Bei Bebauungsplänen kann die Flächenfestsetzung auch als Grünfläche zu verwenden.
Zweckbestimmung
Parkanlage – privat – Dauerkleingarten
Zeltplatz
Badestelle, Freibad
Friedhof
Sportplatz
Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen
Zweckbestimmung z.B.:
Hafen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung z.B.
Hochwasserrückhaltebecken
Überschwemmungsgebiet
Umgrenzung der Flächen mit wassergefährdenden Feststoffen
Zweckbestimmung z.B.:
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Schutzgebiet für Oberflächengewässer

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft
Zweckbestimmung z.B.
Erholungswald

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen z.B.
Bäume
Sträucher
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
Erhaltung z.B.
Bäume
Sträucher

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan beschrieben
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Umgrenzung der Sanierungsgebiete
Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für formlich festgelegte Sanierungsgebiete
Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für formlich festgelegte Sanierungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Bauflächen für die eine genaue Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
F mind. Mindestgröße
B mind. Mindestbreite
I mind. Mindesttiefe
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung
St. Stellplätze – privat – GGa Gemeinschaftsgaragen
Ga Garagen GSt Gemeinschaftsstellplätze
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
z.B
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Schutzgebiete und Schutzobjekte
N Naturschutzgebiet NP Naturpark
NLP Naturschutz ND Naturdenkmal
L Landschaftsschutzgebiet LB Geschützter Landschaftsbestandteil

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 8.12.1986 (BGBL. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 23.9.1990 (BGBL. II S. 885), UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 6.6.1986 (NDS. GVBI. S. 157), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 21.3.1990 (NDS. GVBI. S. 80), I.V.M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG I.D.F. VOM 22.8.1982 (NDS. GVBI. S. 229), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 27.3.1990 (NDS. GVBI. S. 115), HAT DER RAT DER GEMEINDE BUTJADINGEN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN/HEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NACHSTEHENDEN/HEBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BUTJADINGEN, DEN 03. Sept. 1992

gez. Francksen
BÜRGERMEISTER
T. FRANCKSEN

(SIEGEL)

gez. Knanel
GEMEINDEDIREKTOR
U. KNAUEL

1) Entsprechend den letzten Stand einsetzen
2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
2) Nichtzutreffendes streichen

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.12.1990 DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 30./31.08.1991 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

gez. Knanel
GEMEINDEDIREKTOR

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE GEMARKUNG Tossens FLUR 1 MASSTAB 1:1000
STAND: 29.01.1991
HERAUSGEBER KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 29. 04. 1991). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

BRAKE, DEN 08.09.1992

KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER

gez. Unterschrift
VERM.-OBERRAT

DER ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG WURDE AUSGEARBEITET VON

ELSFLETH, DEN 12.8.1992

G. Heye
Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Wasserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. 04404/2356

DIE ZUSTIMMUNG DES RATES DER GEMEINDE ZUM ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND DER BEGRÜNDUNG ERFOLGTE IN DER SITZUNG AM 08.10.1991

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB WURDEN ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 11.02.1992

DER ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN:
VOM 20.02.92 BIS 20.03.92, VOM ... BIS ..., VOM ... BIS ...

BUTJADINGEN, DEN 03.09.1992

gez. Knanel
GEMEINDEDIREKTOR

ÄNDERUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 04.06.1992 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BUTJADINGEN, DEN 03.09.1992

gez. Francksen
BÜRGERMEISTER

gez. Knanel
GEMEINDEDIREKTOR

IM AMTLICHEN ANZEIGER NR. 33 VOM 14.08.1992 SEITE 1 UND 2 SOWIE IN DEN NORDWEST-ZEITUNGEN VOM 13.08.1992 UND 14.08.1992 UNTER ANGABE DER AUSLEGUNGSZEIT UND DER AUSLEGUNGSSTELLE ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

Für diesen Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit Verfügung vom 14.12.92 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Landkreis Wesermarsch Brake, den 14.12.92
Im Auftrag
gez. Lange, Baudirektor

DIE GENEHMIGUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG/DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST GEMÄSS § 11 BAUGB AM 22.01.93 IM AMTSBLATT ... BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT DER ÄNDERUNG VOM 22.01.93 IST SEIT DEM ... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BUTJADINGEN, DEN 25.01.93

gez. Hayen
GEMEINDEDIREKTOR

x) Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST EINE VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NICHT - GELTEND GEMACHT WORDEN.

BUTJADINGEN, DEN ...
GEMEINDEDIREKTOR

1) Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NICHT - GELTEND GEMACHT WORDEN.

BUTJADINGEN, DEN ...
GEMEINDEDIREKTOR

1) Nichtzutreffendes streichen

Textliche Festsetzung

1. Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Tossens, beim Hallenbad" ist der Freianlagenplan vom 6.1.1992 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Im Plangebiet ist nur eine gemeinsame Werbeanlage zulässig.
Die Werbeanlage darf nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht versehen werden.
Hinweisschilder sind von dieser örtlichen Bauvorschrift nicht betroffen. Sie sind im Bebauungsplangebiet zulässig.

Nachrichtliche Eintragungen

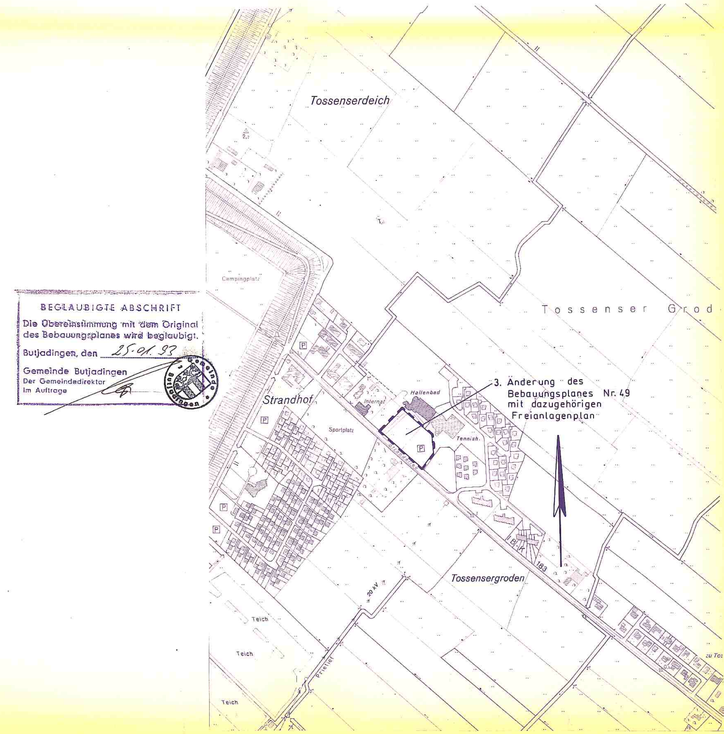
1. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.
2. Die Belastung eines Teils des Plangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zugunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.
   Die genaue Lage der 80 mm PVC Wasserleitung und der 100 mm Ge Wasserleitung ergeben sich aus den gültigen Bestandsplänen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.
   Die Leitungstrassen sind von einer Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen im Bereich der Leitungen sind mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband abzustimmen.
3. Die Belastung eines Teils des Plangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zugunsten der Energieversorgung Weser-Ems.
   Die genaue Lage der 160 PVC Gasleitung ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen der Energieversorgung Weser-Ems.
   Die Leitungstrasse ist von einer Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen im Bereich der Leitung sind mit der Energieversorgung Weser-Ems abzustimmen.
4. Für den durch Symbol ausgewiesenen Standort der Transformatorenstation (einschl. deren Zuwegung) ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Energieversorgung Weser-Ems in das Grundbuch einzutragen.
5. Jegliche Veränderung an vorhandenen Gewässern (Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw.) bedürfen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz einer entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung – als begründete Ausnahme –, die bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch beantragt werden muß.
   Der vorhandene Graben entlang der Strandallee ist gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz von den Eigentümern aufzureinigen und zu unterhalten.
6. Im Abstand von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der K 183 (Baubeschränkungszone) dürfen Werbeanlagen nur in Abstimmung und mit Genehmigung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.
7. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978 (Nds. GVBl. S. 517) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.3.1990 (Nds. GVBl. S. 101) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Verfahrens-Schlußvermerk:

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 "Tossens, beim Hallenbad" mit baugestalterischer Festsetzung treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.49, genehmigt am 4.9.1981, für den vorliegenden Planbereich außer Kraft.

Übersichtsplan

Maßstab 1:5000



BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT
Die Übereinstimmung mit dem Original des Bebauungsplanes wird beglaubigt.
Butjadingen, den 25.01.93
Gemeinde Butjadingen
Der Gemeindedirektor
Im Auftrage