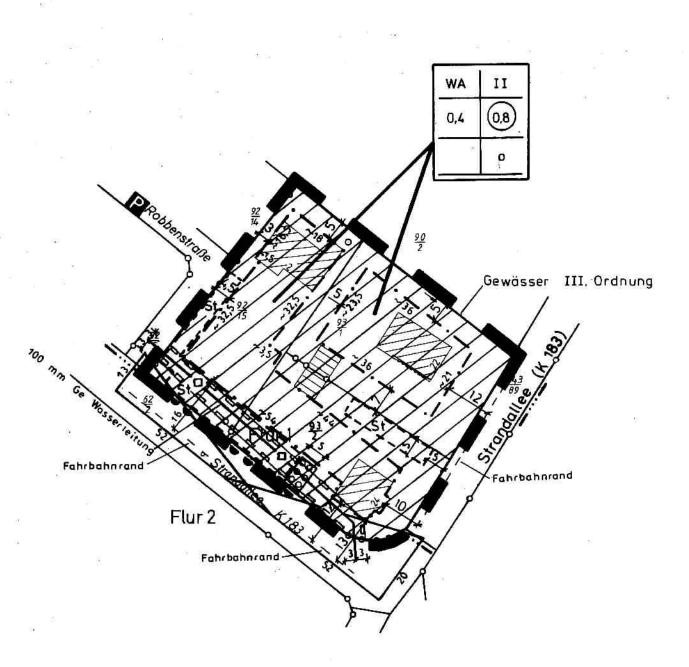
# BEBAUUNGSPLAN NR.101

— Tossens, Robbenstraße/Strandallee —

der Gemeinde Butjadingen

M. = 1:1000





Kreis Wesermarsch Gemeinde Buljadingen Gemarkung Tossens

#### Außerhalb der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 liegende Planzeichen

<u>Sichtdreieck</u>

Die Sichtdre

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Hohe ≧ 80cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten

Art der baulichen Nutzung     2. Maß der baulichen Nu		2. Maß der baulichen Nutzung	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen	6. Verkehrsflächen	10. Wasserflächen und Flächen für die	Umgrenzung von Schulzgebieten und Schulzebjekten en Senne des Natur Schulzebjekten en Senne des Natur
	Wohnbauflachen	● 0.8 GesichoB(lächenzahl	des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf	Straffenverkehrsflachen	Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Wasserllacher	Schutzgebiele und Schutzobjekte
	Kleinsiedlungsgebiete	GF 500 m <sup>2</sup> Geschoß/lache	Flachen für den Gemeinbedart	btraßenbegrenzungstinke auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Zwuckbestimmung z.B  Halen	Naturschutzgebiet (NP) Naturpeile
(WII)	Reine Wahngebiele	3.0 Baumassenzahi BMZ 3.0	Einrichtungen und Anlagen Olfenliche Verwallungen	Die Straßenbegrenzungslinie unfallt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenlalit Verwehrstlachen beson	Umgrenzung von Flachen für die Wasserwirtschaft den Hoch wasserschutz und die Regelung:	NLP National ND National American
	Allgemeine Wohngebiete	BM 4000 m <sup>3</sup> Baumusse	Schult	dern Zweckbestimmung Zweckbestimmung	des Wasserabflusses Zweux bestimmung v. B	L (amiso halfeschutz (LB) Geschutzher Lamiso halfs bestamited
	Besondere Wohngebiele	● 0.4 Grundflächenzahl GRZ 0.4	Kirchlen und kirchlichen Zwecken dienende Gebaude und Einrichtungen	Offentliche Parkflachie	Hochwasser rockhallebecken	14. Regelungen für die Stadterhaltung, für
0.	Gemischte Bauflächen	GR 100 m <sup>2</sup> Grundflauhe	Sozialen Zwecken dienende Gebaude und Einrichtungen	Fußgängerbereilih Ein bzw Austahrien und Auschluß	Uberschwemmungs gebief Umgrenzung der Flächen mit wasser	den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
(ND)	Dorfgebæle	Zahl der Vollgeschasse	Post	anderer Fläches, an der Veckebisflachen  2 B. Emlatin	rechtlichen Einsteltzungen Zweckbashirmung z B இதனையுள்ளது Schutzgebiel für	Ungrenzung von Erhaltungsberechen wenn im Bebauungs
$\odot$	Mischgebiete	II als Höchsigrenze	Gesundheitlichen Zweitken dienende Gebäude und Einrichtungen	▼ ▼	Grund und Quell wassergewinnung Schutzgebiet für	Umgrenzung von Gesamlanlagen  (Ensembles) die dem Denk malschutz unterliegen
(MK)	Kerngebiete	III—V als Mindest und Hochstgrenze	Kulturellen Zwecken dienende Gebaude und Eintrichtungen	.B. Bereich ohne Ein und Austahrt	Obertlauhen gewasser 11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen	Einzelanlagen (unbewegliche b Kulturdenkniale) die dem
	Gewerbliche Bauflachen	€ wingend	Schulzbauwerk	7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die	oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	Denkmalsichutz unterliegen
(i)	Gewerbegabiotis	Hohe baulicher Anlagen inim über einem Bezugspunkt	Sportlichen Zwecken dienende Gebaude und Enrichtungen	Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen	Flachen lur Aufschuftungen	Sak Umgrenzung der Sanierungs gebiele
HOH	Industriegebiete	als Hochstgrenze z B. TH 12.4 m uber Gehweg Trauthohe	Feuerwehr	Zweckbestimmung	Flachen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschatzen	Zu erhaltende Gebaude und sonstige bautiche Anlagen im Bebauungsplan für förm
	Sonderbauflächen	FH 53.5 m uber NN Firsthohe OK 124.5 m uber NN Oberkante	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	C Emplezitat C Atiwassie	<ol> <li>Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft</li> </ol>	la h testigetegte Samerungs gebiete
	Sondergebiete, die dei Erhalung dienen	UK 116.0 m u NN Unterkente als Mindestgrenze OK mind 116.0 m uber NN als Mindest und OK 116.0 m bis 124.5 m uber NN	Straßenverkehr  Aufribahnen und aufnbahn	O case Aldar	Flanhen für die Landwirtschaft	Zu beseitigende Gebaudir und sonstige bauliche Anlagen im Bebauongsplan für form
Sonstig	Planzeichen	zwingend: OK 124.5 m uber NN	aholiche Straßen Sönstige überöhliche und	O Em matrime Ablagarung	Flachen für die Forstwirtschaft	lich festgelegte. Samerungs gebiete
	Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs des Bebauungsplans	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	P Public to the second	O Aasset	Zweckbrst-mmung z B  Etholungswald	15. Sonstige Planzeichen  Umgrenzung der Bautlachen für
Γ	Abgrenzung unterschiedlicher Nulzung z B von Baugebielen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bauge-	O Offene Bauweise  nur Einzelhauser zulässig	Bahnen  Bahnanlagen	Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitungen     interiorisch	E Ethologswald  13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	die eine zentrale Abwasserbe seingung nicht vorgesehen ist Mindestgröße Mindestbreite und Mindestbeleider Baugrund
	biels Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	nur Doppelhauser zulässig  nur Hausgruppen zulässig	Uberortliche Wege und orfliche Hauptwege  • • • • • z.B. Hauptwanderweg	- o o (100 mm Ge Wasser (eitung )  9. Grünflächen	TITEL Umgrenzung von Flachen für Maßnar mein zum Schutz zur Pflege und zur Listate Entwicklung der Landschaft	stucke F. mind. Mindestgroße b. mind. Mindestbreite
	Mit Leitungs- rechten zu belastende Flachen	nur Einzel- und Doppelhauser zulassig	Umgrenzung der Flächen	Im Bebauungspran sind Grunllachen als offentliche oder private Grunflichen besonders zu bezeichnen — Berstungspran kann die Flachinsignatur auch als	Occool  Umgrenzung von Flächen zum  Anpflanzen von Bäumen  und Sträuchern	t mind. Mindesthele
b	bei schmalen Flächen ächen für Aufschüttungen, Abgra- ungen und Stützmäuern, sowert sie ur Herstellung des Straßenkörpers	Baulinie Baugrenze	Zweckbestrimmung Flughaten Segelfluggelande	Zweckbestimmung  Parkaniage A Zelipiatz  Dauerkleingarten Freibad	Anpitunzer z B  Baume Straucher  Umgrenzung von Flachen mit Bin-	Nebenanlagen Stellplätze. Gazagen und Gemeinschafts anlagen Zweckbestimmung St Stellplätze GGa Gemeinschafts- garagen
	forderlich sind Aufschüftung	PLANZEICHENE		Friedhut Sportplatz	d., hier for Beplianzungen und für die Erhaltung von Baumen, Strau- chernund Gewassern Erhaltung z.B.	Ga Garagen GSt Gemoinschafts- stellplatze Besonderer Nutzungszweck von
لاللد[بال	Abgrabung Stutzmauer	DARSTELLUNG IM VERKLEINERTEN MASSTAB FESTSE	1/4	I = →	Baume Straucher	Flachen, der durch besondere stadlebauliche Grunde erfor derlich wird

PRÄAMBEL	•
AUF GRUND DES \$ 1 ABS 3 UND DES \$ 10 DES BAUGESETZ BUCHES (Bolletzt GEÄNDERT DURCH ) VOM (BGB) 1  SACHSISCHEN BAUGRDNUNG IN DER FASSUNG (NDS GVB) S 157 ) 1 V.M. \$ 1 DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERORDNUNG VOM 19 6 1978 (NDS GVB) S 560), ZULETZT GEANDERT DURCH VERORDNUNG	S
UND DES \$ 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG I D.F. VOM 22.6.19  GESETZ VOM 13.10.1986 NDS GVBL S 323 ) J.F.  DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 101 ADDE ANDER  BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN PEBENSTEHE	82 (NDS. GVBL S. 229), ZULETZT GEÄNDERT DURCH  IAT DER RAT DER GEMEINDE BUTJADINGEN  RUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES NR.
STEHENDEN - NEBENSTEHENDEN - FÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GEST BUTJADINGEN	DEN 30.09. 1987
gez. Franclosen	gez. Knavel
FRANCKSEN BÜRGERMEISTER  ) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen  ) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	KNAUEL GEMEINDEDIREKTOR  3 ) Nichtzutreffendes streichen  4 ) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde
VERFAHRENSVER	MERKE
der hat der gemeinde hat in seiner sitzung am 12.12.148	
NR	EMÄSS \$2 ABS 1 Bou GB AM UT. O. F. //T&T
got. Knavel  GEMEINDEDIREKTOR	
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, FLUR; 1u.2 MASSTAB 1 1000  STAND: 24.02.1987  HERAUSGEBER KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER	25 Seeming
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN,WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEI	(stand vom 24: 02.1997). Anlagen geometrisch einwandfrei.
BRAKE DEN 20-09_1987	M
get. Eberhard VERM-OBERRAT	
Elsfleth DEN 21.9.1987	A + H PLANUNGEBORD  Doding. Architect Hami-Assahim Avenda  Dod., Fing. Opened Hayer  An Warrendown S. 1887 Blanton: Learning
SEMASS 6 3 ABS. 2 BouGB OFFENTLICH AUSGELEGEN.  Butjadingen DEN 04.09. 1987  SET. Knavel  GEMEINDEDIREKTOR	
DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM	GEMÄSS \$ 3 ABS. 3 BOUGB BESCHLOSSEN.
Butjadingen DEN	
DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDE IN SEINER SITZUNG AM 11.09.1987 LLS SATZUNG (6 10 BOUGE	
Butjadingen DEN 30.09.1987	3) SOWIE DIE BEGRUNDUNG BESCHLOSSEN.
get. Francksen BURGERMEISTER	get. Knavel  GEMEINDEDIREKTOR
Für diesen Bebauungsplan wird gemäß 11 Abs. 3 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGB1. I S. 2253) mit Verfügung vom 16.12.87 eine Verletzung von Rechtsvorschrifen nicht geltend gemacht.	
andkreis Wesermarsch Brake, den m Auftrag 16.12.87 sez. Lange audirektor	BEIGETRETEN DER BEBAUUNGSPLAN BIS ÖFFENTLICH ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
GEMEINDEDIREKTOR	
DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS \$12 BOUGB AM 150, Flar dag Reg Rev. Weser-Eus Bekanntgemacht wo	RDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT
Butjadingen DEN 18,01.1388	
ger. Kuanel	
GEMEINDEDIREKTOR INERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST	

#### Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse		
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl		
	Bauweise		

## Textliche Festsetzungen

- 1. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffent-lichen Verkehrsflächen sind Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO nicht zulässig.
- 2. Innerhalb der 5 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche, entlang des an der nord-östlichen Grenze
  verlaufenden Gewässers III. Ordnung, sind unter
  Beachtung der Aufreinigungsmöglichkeit des Gewässers
  die vorhandenen Büsche und Bäume zu erhalten.
- 3. Die ausgewiesenen Stellplatzflächen sind so herzustellen, daß nach maximal 3 Stellplätzen eine Grünfläche, welche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, angelegt wird. Die vorhandenen, erhaltenswerten Bäume und Sträucher innerhalb der Stellplatzflächen sind in die Stellplatzgrünflächenbepflanzung zu integrieren. Die parallel zur Strandallee ausgewiesene Stellplatzfläche ist von der Robbenstraße aus zu erschließen.

### Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- 1. Die Hauptgebäude müssen mit einem Sattel- oder Walmdach versehen werden.
- 2. Die Dachneigung der Sattel- oder Walmdächer auf den Hauptgebäuden muß zwischen 25° und 45° betragen.
- 3. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur bauliche Anlagen zulässig, bei denen der First eine Höhe von 11 m über Geländeoberkante nicht überschreitet.
- 4. Die baulichen Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes müssen mit einem Verblendmauerwerk versehen werden.

# Nachrichtliche Eintragungen

- 1. Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Die Wasserleitungstrasse ist mittels einer Baulast gemäß § 52 / § 92 der NBau0 abzusichern.
- 2. Die Gräben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Gewässer III. Ordnung) sind gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz von den Eigentümern aufzureinigen und zu unterhalten.
- 3. 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. GVBI. S. 517) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.4.1986 (Nds. GVBI. S. 103) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr.101 - Tossens, Robbenstraße/Strandallee - treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.3A - Tossens, Robbenstraße -, genehmigt am 13.7.1970, für diesen Geltungsbereich außer Kraft.

# Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

Tossens

Altendeich