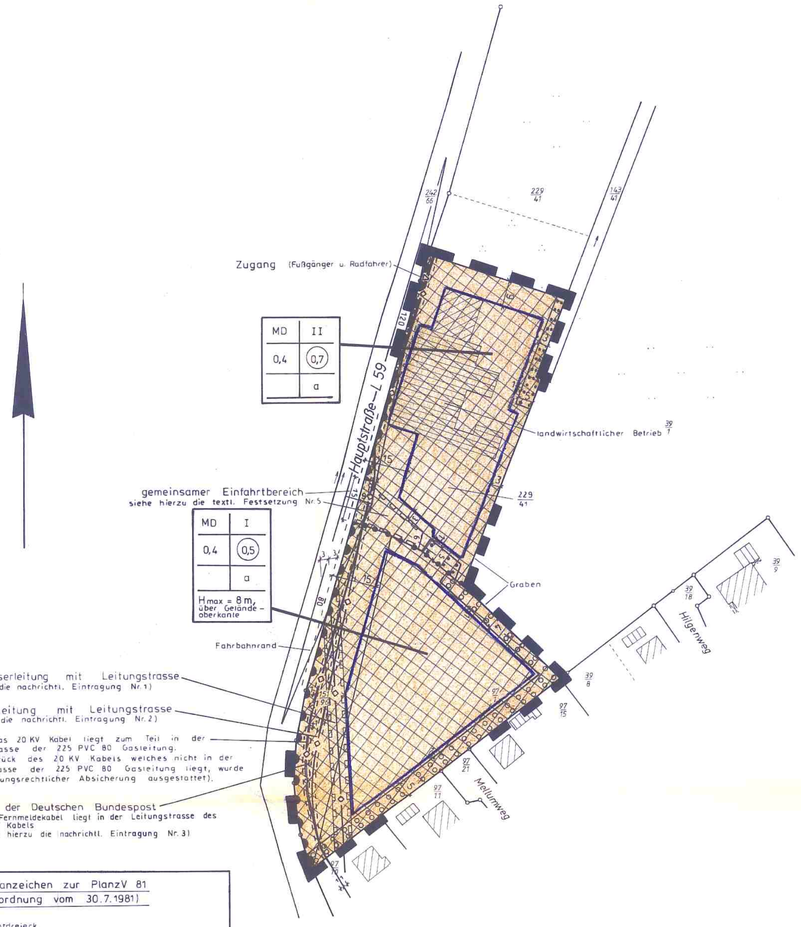
BEBAUUNGSPLAN **NR. 103**

"TOSSENS, HAUPTSTRASSE"

DER GEMEINDE BUTJADINGEN

M. = 1:1000



BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT
Die Übereinstimmung mit dem Original des Bebauungsplanes wird beglaubigt.
Butjadingen, den 05.09.88
Gemeinde Butjadingen
Der Gemeindedirektor
i. A. [illegible]

Ergänzende Planzeichen zur PlanzV 81
(Planzeichenverordnung vom 30.7.1981)

Sichtdreieck
Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe ≤ 80 cm über Fahrbahn – oberkante freizuhalten

▽ Zugang zum Privatgrundstück (Fußgänger und Radfahrer)

PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 81
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
(DARSTELLUNG IM VERKLEINERTEN MASSTAB; ● VERMERKTE PLANZEICHEN)

1. Art der baulichen Nutzung
WR, WA, WS, MD, MI, MK, GE, GI, SO, M
Sonstige Planzeichen
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 Geh-, Fahr- und 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
(0,7) GFZ 0,7 Geschoßflächenzahl
GF 500 m² Geschoßfläche
3,0 BMZ 3,0 Baumassenzahl
BM 4000 m³ Baumasse
0,4 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GR 100 m² Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstgrenze
III-V als Mindest- und Höchstgrenze
(V) zwingend
Höhe baulicher Anlagen (Hmax = maximale Höhe (First)) ≤ 8 m über einer Bezugsebene (Gelände – oberkante) als Höchstgrenze
z.B. TH 12,4 m über Gehweg; FH 13,5 m über NN; OK 124,5 m über NN; Uk 116,0 m ü. NN
Traufhöhe, Firsthöhe, Oberkante, Unterkante
als Mindestgrenze: OK mind. 116,0 m über NN
als Mindest- und Höchstgrenze: OK 116,0 m bis 124,5 m über NN
zwingend: (OK) 124,5 m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o Offene Bauweise
E nur Einzelhäusern zulässig
D nur Doppelhäusern zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäusern zulässig
g Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
a abweichende Bauweise

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
Soziales Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Post
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 Parkplatz
Bahnanlagen
Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
z.B. Hauptwanderweg
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr, Zweckbestimmung
Flughafen
Segelfluggelände

6. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
z.B. Einfahrt
Zufahrt (gemäß §20 (1) NStrG)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
oberirdisch
unterirdisch

9. Grünflächen
im Bebauungsplan sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen, im Bebauungsplan kann die Flächensignatur auch als Randsignatur verwendet werden
Zweckbestimmung
Parkanlage, Dauerkleingarten, Zeltplatz, Badeplatz, 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 wasserrechtlichen Festsetzungen
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 bezeichnet
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
Einzelanlagen, Landschaftsgebiete, Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen
Umgrenzung der Sanierungsgebiete
Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete
Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Baulichen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke
F. mind. Mindestgröße
b. mind. Mindestbreite
t. mind. Mindesttiefe
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung
St Stellplätze, Ga Garagen, GGa Gemeinschaftsgaragen, GSt Gemeinschaftsstellplätze
z.B. Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Schutzgebiete und Schutzobjekte
N Naturschutzgebiet, NP Naturpark, NLP Nationalpark, 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 ..... VOM ..... (BGBL. I S. .....) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 6.6.1986 (NDS. GVBL. S. 157), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ..... VOM ..... (NDS. GVBL. S. .....), I.V.M. § 49 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (I.D.F. VOM 22.8.1982 (NDS. GVBL. S. 229), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 13.10.1986 (NDS. GVBL. S. 323), HAT DER RAT DER GEMEINDE BUTJADINGEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 103 ~~DIE ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES NR. .....~~ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN ~~NACHSTEHENDEN~~ NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ~~NACHSTEHENDEN~~ NEBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BUTJADINGEN, DEN 02.06.1988

gez. Francksen — BÜRGERMEISTER T. FRANCKSEN
(SIEGEL)
gez. Knauel — GEMEINDEDIREKTOR U. KNAUEL

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

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 24.06.1987 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 103 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 03.10.1987 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

gez. Knauel
GEMEINDEDIREKTOR

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE GEMARKUNG: Tossens FLUR: 1 MASSTAB: 1:1000
STAND: 05.11.1987
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 05.11.87). 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 24. Mai 1988
KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER
gez. Unterschrift
VERM.-OBERRAT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON
ELSFLETH, DEN 12.5.1988
A+H PLANUNGSBÜRO Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends, Dipl.-Ing. Gerhard Hass, Am Weserdeich 3, 2907 Ellenbeck-Loxten, Telefon 04404 / 3240

DIE ZUSTIMMUNG DES RATES DER GEMEINDE ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ERFOLGTE IN DER SITZUNG AM 17.12.1987
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB WURDEN ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM: 29.01.1988
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN: VOM 08.02.1988 BIS 08.03.1988 VOM ..... BIS ..... VOM ..... BIS .....

BUTJADINGEN, DEN 02.06.1988
gez. Knauel
GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 05.05.1988 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BUTJADINGEN, DEN 02.06.1988
gez. Francksen — BÜRGERMEIST.
gez. Knauel — KTOR

IM ANZEIGEVERFAHREN HA[BEN] GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB [...] AUSGENOMMEN FÜR DIE [...] KEINE VERLETZUNG VON RE[CHTEN] ... [UNTERSCHRI]FT

Für diesen Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit Verfügung vom 17.07.1988 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Landkreis Wesermarsch Brake, den 17.07.88
Im Auftrag
gez. Lange
Baudirektor

[...]UFLAGEN[1)] MIT MASSGABEN[1)]
... streichen
... Verwaltungsbehörde einsetzen

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES / DIE [...] DURCH VERFÜGUNG VOM ... FÜR DEN REG. BEZ. WESER-EMS ... [...]LAN[*)] IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 02.09.1988 IM AMTSBLATT FÜR DEN REG. BEZ. WESER-EMS BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 02.09.1988 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BUTJADINGEN, DEN 05.09.1988
gez. Knauel
GEMEINDEDIREKTOR
*) Nichtzutreffendes streichen

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

BUTJADINGEN, DEN .....
GEMEINDEDIREKTOR
1) Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT[1)] GELTEND GEMACHT WORDEN.

BUTJADINGEN, DEN .....
GEMEINDEDIREKTOR
1) Nichtzutreffendes streichen

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen über Geländeoberkante	

Textliche Festsetzungen

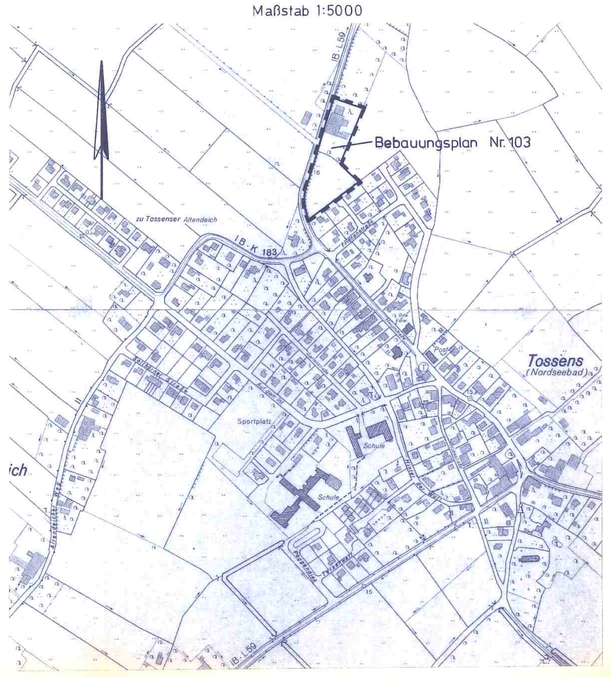
1. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 59 bzw. Hauptstraße sind Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO nicht zulässig.
2. Innerhalb der Dorfgebiete, in denen eine abweichen Bauweise (a) festgesetzt wurde, sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
3. In den Dorfgebieten sind gemäß § 1 (5) der BauNVO Tankstellen nicht zulässig.
4. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Bäume und Sträucher höhenabgestuft anzupflanzen.
5. Da die Erschließung der Flurstücke 97/1 und 151/96 der Flur 1 über die vorhandene Zufahrt auf dem Flurstück 229/41 der Flur 1 erfolgt, ist die vorhandene Zufahrt auf dem Flurstück 229/41 der Flur 1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Die Belastung der vorhandenen Zufahrt auf dem Flurstück 229/41 der Flur 1 mit Geh- und Fahrrechten erfolgt zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 97/1 und 151/96 der Flur 1 sowie deren Kunden und Besucher. Die Belastung der vorhandenen Zufahrt auf dem Flurstück 229/41 der Flur 1 mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten der Versorgungsträger, die ihre Leitungen in diese Fläche verlegen müssen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Die Hauptgebäude dürfen nicht mit einem Flachdach versehen werden.
2. Die baulichen Anlagen innerhalb der Dorfgebiete müssen mit einem roten Verblendmauerwerk versehen werden.
3. Die Einfriedung des Flurstückes 151/96 der Flur 1 darf entlang der L 59 bzw. Hauptstraße eine Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Nachrichtliche Eintragungen

1. Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten (l_1) erfolgt zu Gunsten des Oldenburgisch - Ostfriesischen Wasserverbandes.
2. Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten (l_2) erfolgt zu Gunsten der Energieversorgung Weser-Ems.
3. Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten (l_3) erfolgt zu Gunsten der Deutschen Bundespost.
4. Die Gräben am Rand des Bebauungsplangebietes (Gewässer III. Ordnung) sind gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz von den Eigentümern aufzureinigen und zu unterhalten.
5. 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 11.4.1986 (Nds. GVBl. S. 103) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Übersichtsplan

Maßstab 1:5000