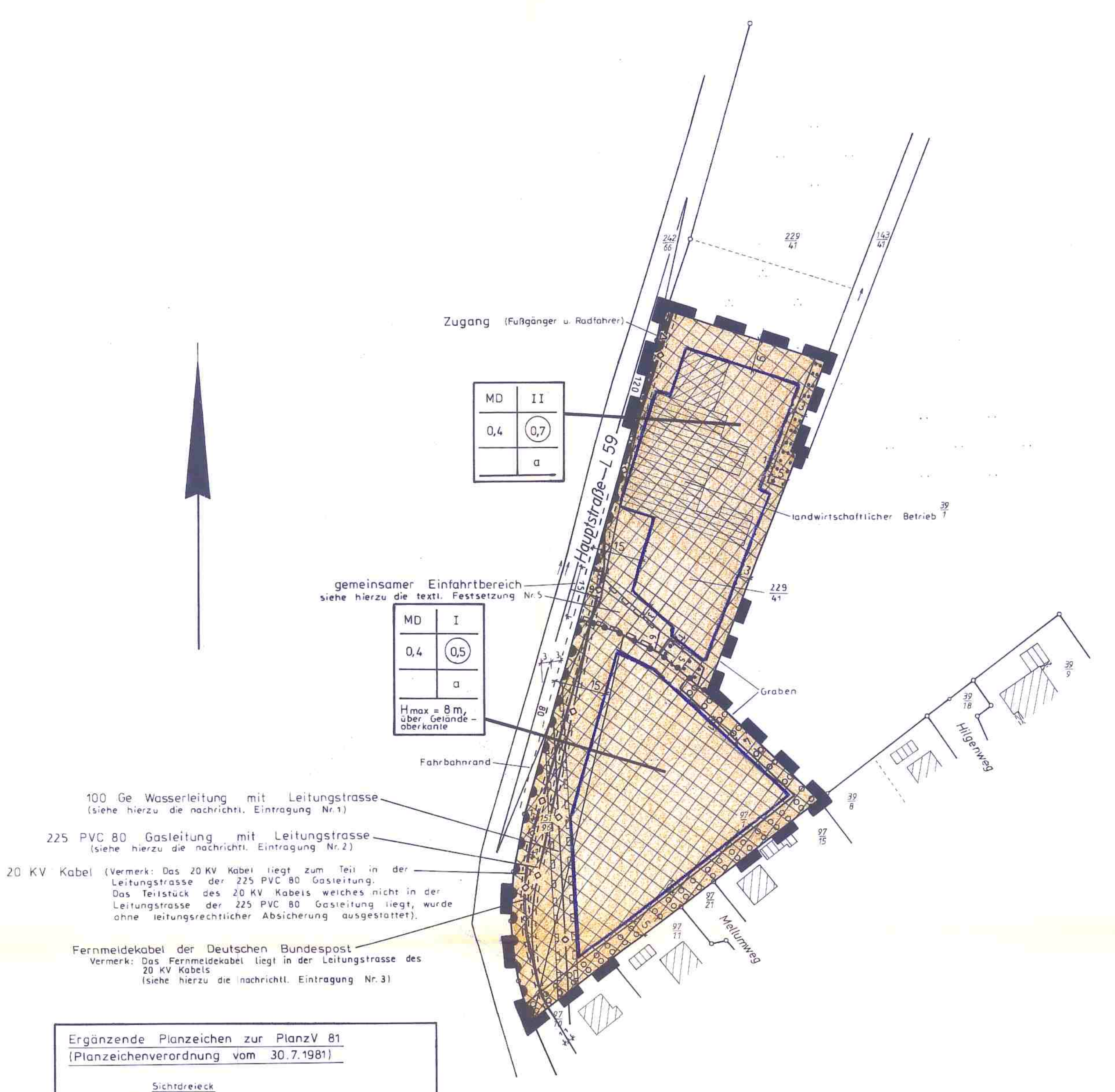
# BEBAUUNGSPLAN NR.103

"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
Im Auftrage
(Siegel: Gemeinde Butjadingen)

## 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 Fahrbahnoberkante freizuhalten

▽ Zugang zum Privatgrundstück (Fußgänger und Radfahrer)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV. 81

(DARSTELLUNG IM VERKLEINERTEN MASSTAB) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
● VERWENDETE PLANZEICHEN

**1. Art der baulichen Nutzung**
- Wohnbauflächen
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Gemischte Bauflächen
- ● Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- Sonderbauflächen
- Sondergebiete, die der Erholung dienen

**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))
- ● in 8 m über einem Bezugspunkt (Gelände – oberkante) als Höchstgrenze
- z.B. TH 12,4 m über Gehweg — Traufhöhe
- FH 53,5 m über NN — Firsthöhe
- OK 124,5 m über NN — Oberkante
- Uk 116,0 m ü. NN — 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 Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser 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
- Sozialen 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
- Feuerwehr

**5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge**
- Straßenverkehr: Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P Ruhender Verkehr
- Bahnen
- Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- z.B. Hauptwanderweg
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Zweckbestimmung: Flughafen
- Segelfluggelände

**6. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
- ● 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 Verwertung 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
- Dauerkleingärten
- 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.: (E) 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

**Schutzgebiete und Schutzobjekte**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- N Naturschutzgebiet
- NP Naturpark
- NLP Nationalpark
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftsschutzgebiet
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil

**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 (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- SAN 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 Bauflächen 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
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Ga Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- z.B. Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

## PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 8.12.1986 (BGBL I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ........ [1] VOM ........ (BGBL. I S. ........) [1] UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 6.6.1986 (NDS. GVBL. S. 157), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ........ [1] VOM ........ (NDS. GVBL. S. ........) [1], I.V.M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG I.D.F. VOM 22.6.1982 (NDS. GVBL. S. 229), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ [1] VOM 13.10.1986 (NDS. GVBL. S. 323) [1] HAT DER RAT DER GEMEINDE BUTJADINGEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 103 ~~DIE ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES NR~~ ........ [1] BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN ~~NACHSTEHENDEN~~ NEBENSTEHENDEN [3] TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, SOWIE DEN ~~NACHSTEHENDEN~~ NEBENSTEHENDEN [3] ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG [2] 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: 1:3000
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 G. Heye

ELSFLETH, DEN 12.5.1988

A + H PLANUNGSBÜRO
Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends
Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen
Telefon 04404 / 3366

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 — BÜRGERMEISTER
gez. Knauel — GEMEINDEDIREKTOR

IM ANZEIGEVERFAHREN HA... GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUG... AUFLAGEN [1] / MIT MASSGABEN [1] - AUSGENOMMEN FÜR DIE ... KEINE VERLETZUNG VON RE... streichen ... Verwaltungsbehörde einsetzen ... UNTERSCHRIFT

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

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES / DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN [x] 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

x) 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

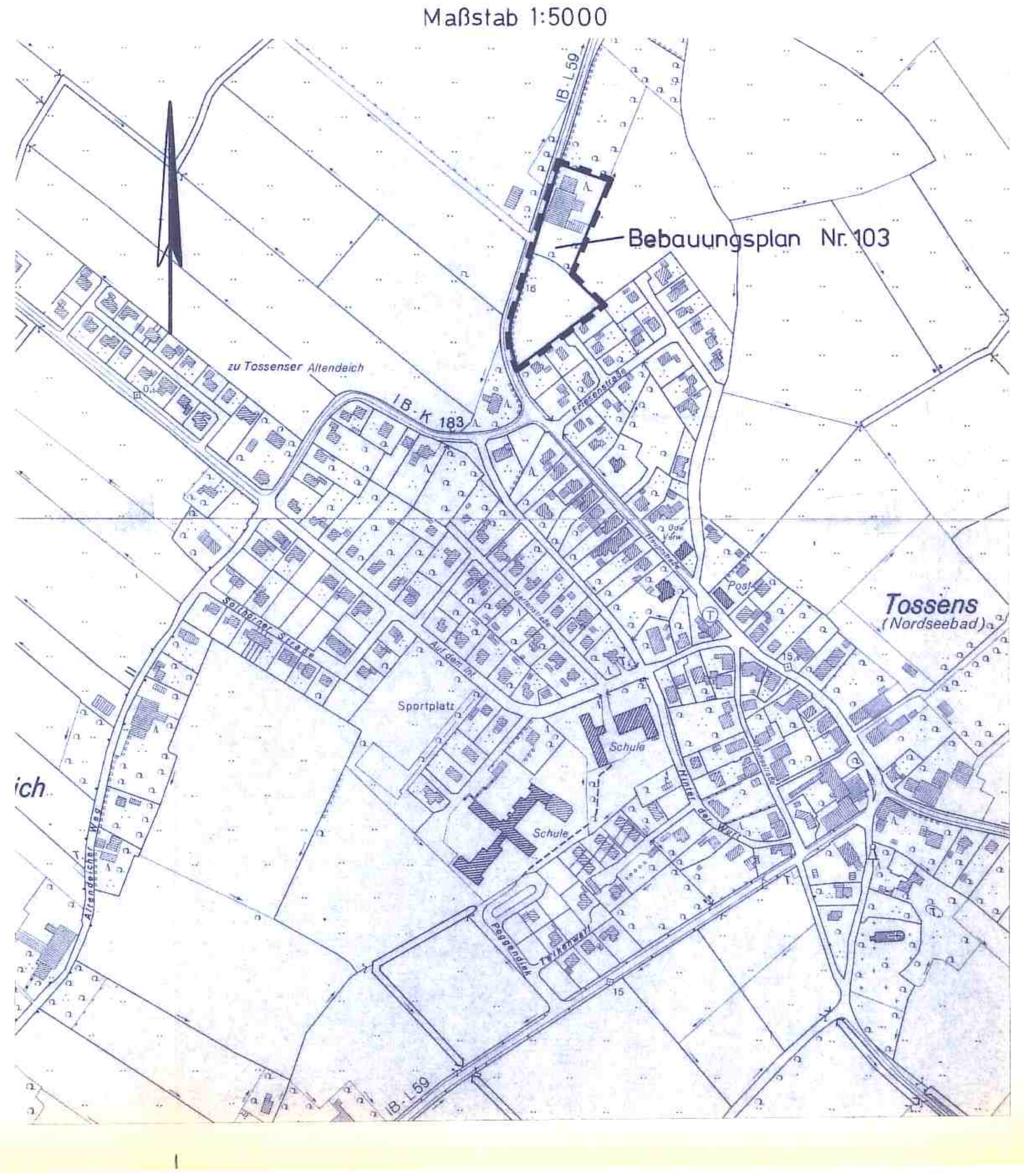
1. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 59 bzw. Hauptstraße sind Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO nicht zulässig.
2. Innerhalb der Dorfgebiete, in denen eine abweichen Bauweise (a) festgesetzt wurde, 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