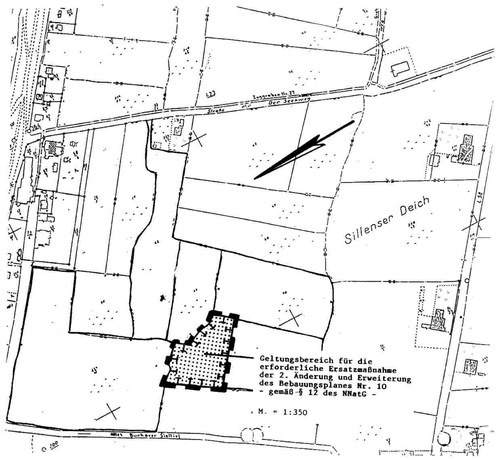
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES

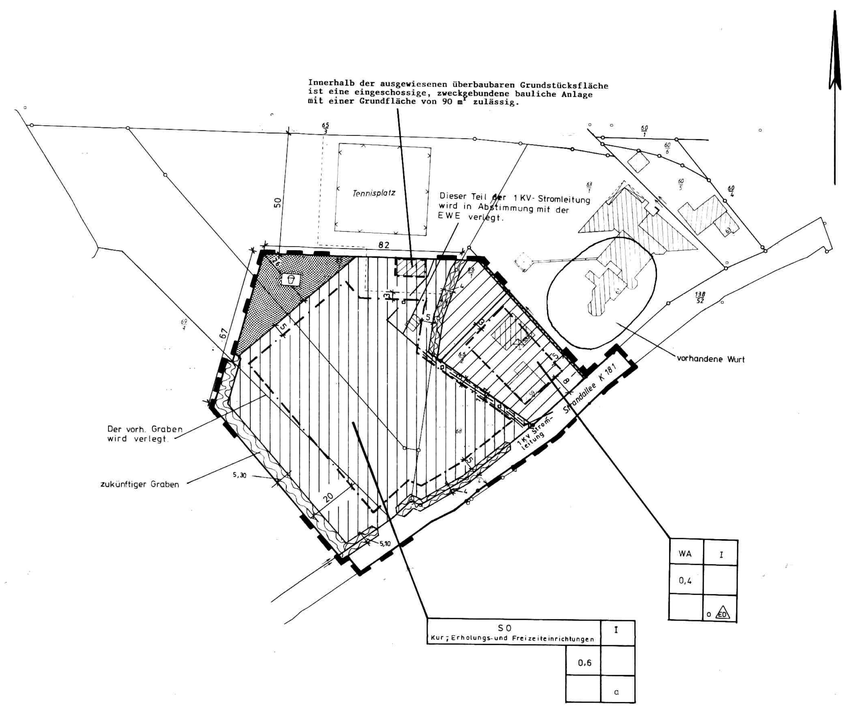
BEBAUUNGSPLANES NR. 10

" BURHAVE , KURGEBIET "

MIT BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN DER GEMEINDE BUTJADINGEN

M. = 1 : 1000





Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des Sondergebietes, in dem eine abweichende Bauweise festgesetzt wurde, sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflachen entlang der Strandallee sind Garagen gemaß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1), Satz 3 der BauNVO nicht zulässig.

3. Entlang der ausgewiesenen Gewässer III. Ordnung müssen Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO einen Mindestabstand von 5,00 m von der Böschungsoberkante der Gräben einhalten.

4. Innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes sind 20 standortgerechte Laubbäume (z. B. Stieleiche, Ahorn, Silberweide oder Schwarzerle) mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm und 100 standortgerechte, 2 x verpflanzte Sträucher (z. B. Hartriegel, Wildrose, Strauchweide oder Weißdorn) anzupflanzen und zu pflegen.
Die Anpflanzen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude innerhalb des Sondergebietes) folgende Pflanzperiode vorzunehmen und vom Grundstückseigentümer zu pflegen.

5. Zukünftig sind ca. 0,7 ha Weidefläche zu extensivieren, d. h. zwischen dem 15. März und dem 15. Juni darf keine Barbeitung erfolgen.
In dieser Zeit ist die Beweidung auf maximal 2 Großvieheinheiten pro Hektar zu beschränken. Eine maßige Gülledüngung wird akzeptiert, die Stickstoffdüngung wird auf maximal 80 kg pro Hektar und pro Jahr nach dem 1. Schnitt begrenzt.
Änderungen der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Ersatzfläche sind mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde möglich, soweit sie den Entwicklungszielen aus naturschutzfachlicher Sicht dienen oder zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung notwendig sind.
Die Ersatzmaßnahme ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude innerhalb des Plangebietes) folgende Pflanzperiode vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Nurdach-häuser und Holzhäuser (Blockhäuser) sind im Plangebiet nicht zulassig.
Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO.

2. Innerhalb des Plangebietes ist eine Dachneigung < 15° quer zur Langsachse des Hauptgebäudes nicht zulassig.
Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO.

3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes muß die Dacheindeckung der baulichen Anlagen aus Dachziegeln/Dachsteinen oder Schiefern bestehen.
Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO.

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 Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau; z. B. Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen) bedarf gem. § 119 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Deich- und Dammbauten, die den Hochwasserabfluß beeinflussen, stehen dem Ausbau gleich. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (Plangenehmigung), wenn mit Einwendungen nicht zu rechnen ist. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.
Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus § 97 ff des Niedersächsischen Wassergesetzes.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 22.3.1990 (Nds. GVBl. S. 101) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.
Mit ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden ist insbesondere im Randbereich der dargestellten Wurt zu rechnen.

Verfahrens-Schlußvermerk

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Burhave, Kurgebiet" treten die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 - Burhave (Kurgebiet) -, genehmigt am 13.1.1986 sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 - Burhave -, genehmigt am 6.9.1965, für den vorliegenden Geltungsbereich außer Kraft.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Butjadingen diesen Bebauungsplan/Änderung/Ergänzung/Aufhebung/Ergänzung Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden / nebenstehenden~~ / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden / nebenstehenden~~ / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Butjadingen, den 01.04.1997

gez. Francksen (Bürgermeister) (SIEGEL) gez. Arendt (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.11.1995 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 beschlossen. Der Änderungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.07.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Butjadingen, den 01.04.1997 gez. Arendt
Unterschrift
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Burhave, Flur 2, 5839 GuO
Maßstab: 1:1000 VIII 2/96

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22. März 1996). 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 11. April 1997

Katasteramt Brake gez. Unterschrift (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplan ~~/~~ Änderung und Erweiterung wurde ausgearbeitet von

Eisfleth, den 26.03.1997

Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Wasserturm 3 · 26817 Rhauderfehn · Tel. 04954/3366

Öffentliche Auslegung

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.09.1996 dem Entwurf der Bebauungsplan ~~und der Begründung~~ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Änderung und Erweiterung
Der Entwurf der Bebauungsplan ~~und der Begründung~~ haben vom 24.01.1997 bis 24.02.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 01.04.1997 gez. Arendt
Unterschrift
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

....., den .....
Unterschrift

Satzungsbeschluß

Änderung und Erweiterung
Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.03.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 01.04.1997 gez. Arendt
Unterschrift
Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 23. April 1997 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) ~~mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Brake, den 29. Mai 1997

Aufsichtsbehörde Landkreis Wesermarsch gez. Lange (Unterschrift)
Baudirektor

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

....., den ....
Unterschrift

Inkrafttreten

~~Die Erteilung der Genehmigung~~ / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 27.06.97 im Amtsblatt für den Reg. Bz. Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 27.06.97 rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den 30.06.97 gez. Arendt
Unterschrift
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

....., den ....
Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

....., den ....
Unterschrift

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

....., den .....
Unterschrift

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

....., den .....

Höhere Verwaltungsbehörde ....
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Planzeichen | Darstellung | ● verwendet

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Wohnbauflächen
- WS — Kleinsiedlungsgebiete
- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete ●
- WB — Besondere Wohngebiete
- MI — Gemischte Bauflächen
- MD — Dorfgebiete
- MK — Mischgebiete
- MK — Kerngebiete
- G — Gewerbliche Bauflächen
- GE — Gewerbegebiete
- I — Industriegebiete
- S — Sonderbauflächen
- SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen ●
  Kur-; Erholungs- und Freizeiteinrichtungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ●
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung /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
- Aufschuttung
- Abgrabung
- Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 / GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl
- GF max m² — Geschoßfläche
- BMZ max — Baumassenzahl
- BM max m³ — Baumasse
- 0,4 / GRZ 0,4 — Grundflächenzahl ●
- GR max m² — Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse ●
- I — als Hochstgrenze ●
- III–V — als Mindest- und Höchstgrenze
- (V) — zwingend

Höhe baulicher Anlagen
... m über einem Bezugspunkt als Hochstgrenze

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
- OK mind. 116,0 m über NN — als Mindestgrenze
- OK 116,0 m bis 124,5 m über NN — als Mindest- und Höchstgrenze
- (OK) 124,5 m über NN — zwingend

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
- F — Feuerwehr

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Straßenverkehrs
- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P — Ruhender Verkehr
- Bahnanl
- Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- zB Hauptwanderweg
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
  Zweckbestimmung
- Flughafen
- Segelfluggelände

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich) ●
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ●
  Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Bau- oder Baugrenze zusammenfällt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkfläche
- J — Fußgängerbereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- zB. Einfahrt
- zB. Einfahrtbereich
- zB. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

- Zweckbestimmung
- Elektrizität
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Fernwärme
- Ablagerung
- Wasser

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
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Dauerkleingarten
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen (Gräben)
  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 von Natur und Landschaft ●
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB.
  Anpflanzen z.B.
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB.
  Erhaltung z.B.
- Bäume
- Sträucher
- 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

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

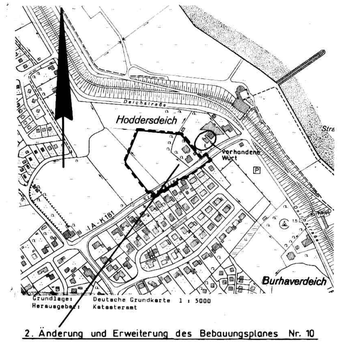
15. Sonstige Planzeichen

- 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
- zB — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
- HSTRA

Übersichtsplan

2. Ausfertigung

M. 1 : 5000



2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10