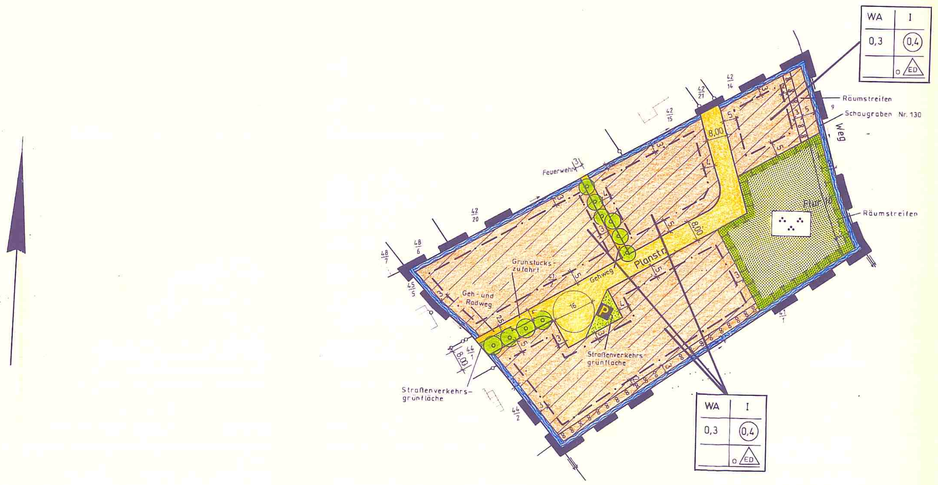
# BEBAUUNGSPLAN NR.116

"ECKWARDEN, ANSCHLUSS WILHELM-KOCH-STRASSE"
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN
DER GEMEINDE BUTJADINGEN

M. = 1:1000




## PLANZEICHENERKLÄRUNG Planz V. 90

(DARSTELLUNG IM VERKLEINERTEN MASSSTAB)
● VERMERKTE PLANZEICHEN

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

**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**

- (0,4) GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GF 900 m² — Grundfläche
- (3,0) BMZ 3,0 — Baumassenzahl
- BM 4000 m³ — Baumasse
- 0,3 / GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
- GR 100 m² — Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse
- I — als Höchstgrenze
- III-V — als Mindest- und Höchstgrenze
- (V) — zwingend

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

- FH 12,5 m über Gehweg — Traufhöhe
- FH 9,5 m über NN — Firsthöhe
- OK 12,5 m über NN — Oberkante
- UK 7,5 m über NN — Unterkante
- als Mindestgrenze / als Mindest- und Höchstgrenze / zwingend
- OK mind. 118,0 m über NN
- OK 118,0 m bis 124,5 m über NN
- (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
- E/D — 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
- 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
- Ausbauten und Ausbauten ähnliche 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
- Segelflugplatz

**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
- F — Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- z.B. Einfahrt
- z.B. Einfahrtsbereich
- 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
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Fernwärme
- Ablagerung
- Wasser

**8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

- oberirdisch
- unterirdisch

**9. Grünflächen**

Im Bebauungsplan sind Grünflächen ~~als öffentliche oder private~~ Grünflächen ~~besonderer Zweckbestimmung~~ Bebauungsplänen kann die Flächenbezeichnung durch alle Kennzeichnungen 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 (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 Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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
- 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 zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Mindestgrundfläche, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrund-stücke:

- 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, die 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 GESETZ VOM 23.9.1990 (BGBL II S. 885) [1] UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 6.6.1986 (NDS. GVBL S. 157), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 21.3.1990 (NDS. GVBL S. 80) [2], I.V.M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (G.F. VOM 22.8.1982 (NDS. GVBL S. 229), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 27.3.1990 (NDS. GVBL S. 115) [2] HAT DER RAT DER GEMEINDE BUTJADINGEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR 116 ~~DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.~~ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN ~~NACHSTEHENDEN~~ NEBENSTEHENDEN [3] TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ~~NACHSTEHENDEN~~ NEBENSTEHENDEN [3] ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG [3] ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BUTJADINGEN DEN 05.06.92

gez. BÜRGERMEISTER T. FRANCKSEN (SIEGEL) gez. GEMEINDEDIREKTOR H. 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 IM SEINER SITZUNG AM 20.12.89 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 116 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 23.11.1990 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

gez. Knauel
GEMEINDEDIREKTOR

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE GEMARKUNG Eckwarden FLUR 12 MASSTAB 1:1000
STAND: 06.02.1991
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 06.05.92). 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 20.05.92
KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER
gez. Unterschrift
VERM.-OBERRAT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON
ELSFLETH, DEN 14.5.1992
G. Heye
Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Wesendeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. 04404/3266

DIE ZUSTIMMUNG DES RATES DER GEMEINDE ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ERFOLGTE IN DER SITZUNG AM 13.12.1990
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB WURDEN ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 08.11.1991
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN:
VOM 18.11.91 BIS 18.12.91 VOM ..... BIS ..... VOM ..... BIS .....
BUTJADINGEN, DEN 05.06.92
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 18.03.92 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BUTJADINGEN, DEN 05.06.92
gez. Francksen
BÜRGERMEISTER
gez. Knauel
GEMEINDEDIREKTOR

IM ANZEIGE-VERFAHREN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB - AUSGENOMMEN KEINE VERL. TAGE - UNTER AUFLAGEN [2] / MIT MASSGABEN [1]

Für diesen Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit Verfügung vom 07.08.1992 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Landkreis Wesermarsch Brake, den
Im Auftrag 07.08.1992
Rez. Lange, Baudirektor

[1] Nichtzutreffendes streichen
[2] Zutreffende höhere Verwaltungsbehörde einsetzen

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG / DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN [1] IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 06.11.1992 IM AMTSBLATT für den Reg. Bez. Weser-Ems BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 06.11.1992 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BUTJADINGEN, DEN 09.11.1992
gez. Knauel
GEMEINDEDIREKTOR

[1] 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

**Nutzungsschema**

| | |
|---|---|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Baumassenzahl | Bauweise |

**Textliche Festsetzungen**

1. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß den Aussagen in der Begründung anzupflanzen (stehe hierzu den Punkt "VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes" in der Begründung).
2. Je volle 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang = 12 bis 14 cm) oder ein Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten.
3. Die nicht überbaute Grundstücksfläche darf nur zu 20 % versiegelt werden.
4. Innerhalb der ausgewiesenen Planstraße sind in den verkehrsberuhigenden Inseln standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen und zu erhalten.
5. Die ausgewiesene Grünfläche (Parkanlage) ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herzurichten, d. h. die Fläche ist mit Obstgehölzen zu bepflanzen und als Obstbaumwiese zu pflegen. Entlang der Gräben ist die Fläche mit Weiden und Eschen abzupflanzen.
   Außerdem ist der Graben, welcher am südlichen Rand des Plangebietes verläuft, teilweise aufzuweiten.
6. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der ausgewiesenen Planstraße sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO nicht zulässig.
7. Innerhalb der ausgewiesenen Planstraße sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse 5 öffentliche Parkplätze einzurichten.

**Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

1. Die baulichen Anlagen dürfen nicht mit einem Flachdach versehen werden. Hiervon ausgenommen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO.
2. Nurdach-Häuser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
3. Das Außenmauerwerk der baulichen Anlagen muß aus Verblendsteinen bestehen.

**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. 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.
   Die vorhandenen Gräben sind gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz von den Eigentümern aufzureinigen und zu unterhalten.
3. Entlang des Schaugrabens Nr.130 ist, gemessen von der Böschungsoberkante, ein 5,00 m breiter Räumstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
4. 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.

## Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT
Die Übereinstimmung mit dem Original des Bebauungsplanes wird beglaubigt.
Butjadingen, den 09.11.1992
Gemeinde Butjadingen
Der Gemeindedirektor
In Auftrage