BEBAUUNGSPLAN NR. 123

"BURHAVE, VERLÄNGERUNG LERCHENSTRASSE"

MIT BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN

DER GEMEINDE BUTJADINGEN

M. = 1 : 1000

Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Textliche Festsetzungen

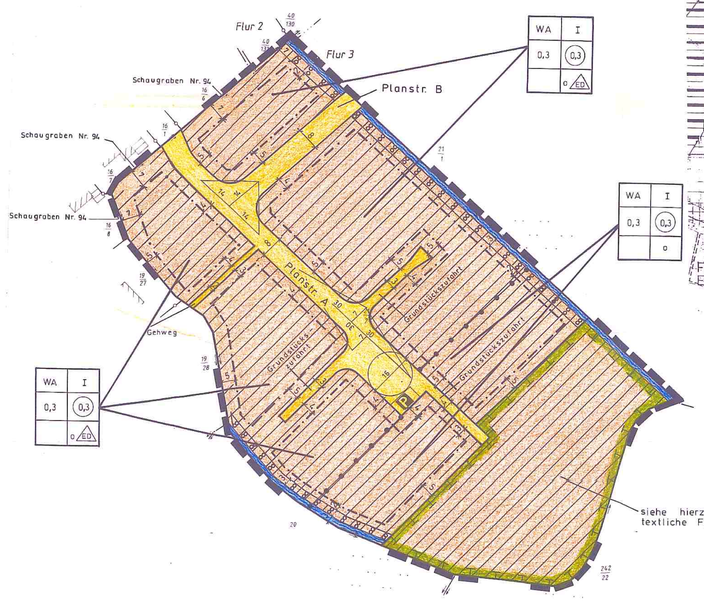
1. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Bäume (z. B. Eberesche, Ahorn, Stieleiche, Silberweide, Sommerlinde, Kastanie oder Schwarzerle) und standortgerechte Sträucher (z. B. Holunder, Liguster, Salweide, Weißdorn oder Kornelkirsche) anzupflanzen und zu pflegen.
2. Je volle 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (z. B. Eberesche, Kastanie, Rotbuche und Sommerlinde) oder ein Obstbaum anzupflanzen und zu pflegen.
3. Entlang der Planstraßen ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf den angrenzenden Grundstücksflächen, angepaßt an die Zufahrten und Sichtdreiecke, alle 10,00 m ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu pflegen.
4. Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als naturnahe Wiesenfläche herzurichten und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
5. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Planstraßen A und B sind Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1), Satz 3 der BauNVO nicht zulässig.
6. Innerhalb der Planstraße A sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse 3 öffentliche Parkplätze einzurichten.
7. Innerhalb der Planstraße B sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse 2 öffentliche Parkplätze einzurichten.
8. Zukünftig sind 1,6073 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche (Weidefläche) des Flurstückes Nr. 254/61 der Flur 15 in Burhave zu extensivieren, d. h. zwischen dem 15. März und 15. Juni darf keine Bearbeitung erfolgen. In dieser Zeit ist die Beweidung auf maximal 2 Großvieheinheiten pro Hektar zu beschränken. Eine mäßige Gülledüngung wird akzeptiert, die Stickstoffdüngung wird auf maximal 80 kg pro Hektar und pro Jahr nach dem 1. Schnitt begrenzt.
   Außerdem ist in diesem Bereich der vorhandene Röhrichtbestand entlang der Sillenser Brake in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde – soweit erforderlich – zu ergänzen.
   Änderungen der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Ersatzflächen sind mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde möglich, soweit sie den Entwicklungszielen aus naturschutzfachlicher Sicht dienen oder zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung notwendig sind.
9. In allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an Gewässer III. Ordnung angrenzen, sind Unterhaltungsstreifen von Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten. Die Breite des Streifens beträgt 3,00 m beidseitig ab der Böschungsoberkante. Anpflanzungen in diesem Bereich müssen der Unterhaltung dienen und dürfen diese nicht behindern. Angrenzende Bauwerke dürfen die Sicherheit der Böschung nicht gefährden.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Der fertige Fußboden im Erdgeschoß der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 60 cm über der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte, Endausbau) nicht überscheiten.
2. Nurdach-Häuser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
3. Das Außenmauerwerk der baulichen Anlagen muß aus Verblendsteinen bestehen.
4. Bei den baulichen Anlagen ist eine Dachneigung ≦ 25° nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO.

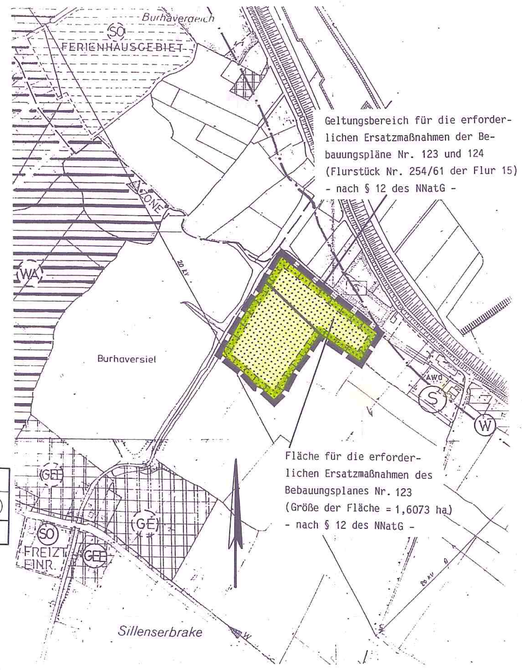
Nachrichtliche Eintragungen

1. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.
2. 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. Der 5 m breite Räumstreifen entlang des Schaugrabens Nr. 94 ist, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.
4. 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.



Ergänzende Planzeichen zur PlanzV 90 (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

Das Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe ≦ 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.



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
- MischG – Mischgebiete
- MK – Kerngebiete
- GI – Gewerbliche Bauflächen
- GE – Gewerbegebiete
- GI – Industriegebiete
- S – Sonderbauflächen
- SO – 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

- 0,3 / GFZ 0,3 – Geschoßflächenzahl ●
- GF 500 m² – Geschoßfläche
- BMZ 2,0 – 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
... m über einem Bezugspunkt
- 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 u. 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 ●

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

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 (öffentlich) ●
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ●

Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung
  - V – Verkehrsberuhigter Bereich
  - P – Öffentliche Parkfläche ●
  - Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- z.B. Einfahrt
- z.B. Einfahrtbereich
- 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 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 (Gräben) ●
- 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 (öffentliche Fläche) ●
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Flächen) ●

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
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- SAN – Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- E – 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
- z.B. – Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere stadtebauliche Gründe erforderlich wird

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

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. I 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) [1], I.V.M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG I.D.F. VOM 22.8.1982 (NDS. GVBL. S. 229), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 17.12.1991 (NDS. GVBL. S. 363) [1] HAT DER RAT DER GEMEINDE BUTJADINGEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 123 ~~EINE ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES NR.~~ BESTEHEND AUS DEM PLANZEICHNUNG UND DEN VORSTEHENDEN ~~NACHSTEHENDEN NEBEN-STEHENDEN~~ TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN VORSTEHENDEN ~~NACHSTEHENDEN NEBENSTEHENDEN~~ [1] ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG [2] ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BUTJADINGEN, DEN 02.11.1993

gez. Frerichs — BÜRGERMEISTER — (SIEGEL) — gez. Arendt — GEMEINDEDIREKTOR

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 24.06.1992 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 123 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 09.09.1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

gez. Arendt — GEMEINDEDIRECTOR

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE GEMARKUNG Burhave FLUR 3 MASSTAB 1:1000
ERLAUBNISVERMERK: DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 NDS. VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZ VOM 2. JULI 1985 – NDS. GVBL. S. 187). DAZU GEHÖREN AUCH ZWECKE DER BAULEITPLANUNG.
Stand 10.09.1992
VIII 24/92

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 10.09.1992).
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/Ulw, DEN 17.12.1992

KATASTERAMT Brake

VERM.O.RAT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON

ELSFLETH, DEN 7.10.1993

Planungsbüro HEYE
Architektur, Stadtebau und Straßenplanung
Dipl-Ing., Dipl-Ing. Gerhard Heye
Am Wesserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. 04404/3366

DIE ZUSTIMMUNG DES RATES DER GEMEINDE ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ERFOLGTE IN DER SITZUNG AM 22.10.1992
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB WURDEN ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 27.05.1993
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN:
VOM 07.06.93 BIS 05.07.93 VOM ... BIS ... VOM ... BIS ...

BUTJADINGEN, DEN 02.11.93

gez. Arendt — GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 07.10.93 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BUTJADINGEN, DEN 02.11.93

gez. Frerichs — BÜRGERMEISTER — gez. Arendt — GEMEINDEDIREKTOR

IM ANZEIGEVERFAHREN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB – AUSGENOMMEN FÜR KEINE VERLETZUNG UNTER AUFLAGEN [1] 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 2.2.94 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Landkreis Wesermarsch Brake, den 2.2.94
Im Auftrag
gez. Lange, Baudirektor

[1] Zutreffendes streichen
[2] Falls höhere Verwaltungsbehörde einsetzen

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES / DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN [x] IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 04.03.1994 IM AMTSBLATT für den Reg. Bez. Weser-Ems BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 04.03.1994 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BUTJADINGEN, DEN 07.03.1994

gez. Arendt — 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 ...

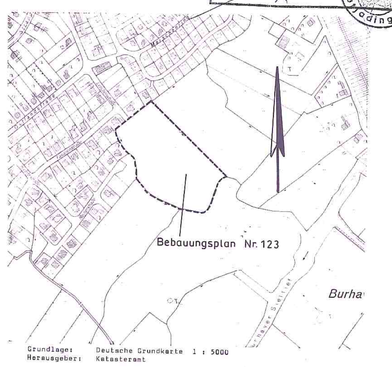
GEMEINDEDIREKTOR

[1] Nichtzutreffendes streichen

Übersichtsplan

M. = 1 : 5000

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT
Die Übereinstimmung mit dem Original des Bebauungsplanes wird beglaubigt.
Butjadingen, den 24.02.94
Gemeinde Butjadingen
Der Gemeindedirektor
Im Auftrag



Grundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000
Herausgeber: Katasteramt