BEBAUUNGSPLAN NR. 127

"BURHAVE, ANSCHLUSS REIHERSTRASSE"

MIT BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN

DER GEMEINDE BUTJADINGEN

M. = 1 : 1000

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.

Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Textliche Festsetzungen

1. Je volle 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (z. B. Eberesche, Ahorn, Stieleiche, Silberweide, Mehlbeere und Zierkirsche) oder ein Obstbaum anzupflanzen und zu pflegen.

2. Innerhalb der Planstraße A ist im Bereich des Grünstreifens zwischen der Fahrbahn und dem Geh- und Radweg, angepaßt an die Grundstückszufahrten, Sichtdreiecke und Parkplätze, alle 10 m ein standortgerechter Laubbaum (z. B. Esche) mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen und zu pflegen.

3. Die Planstraße B ist als verkehrsberuhigte Straße (Wohnstraße) herzustellen.

4. Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen) ist mit standortgerechten Baum-Strauch-Gruppen in Einzelgruppen von 20 - 100 m² zu bepflanzen (Laubbäume z. B. Ahorn, Silberweide, Stieleiche oder Schwarzerle; Sträucher z. B. Holunder, Salweide, Liguster, Weißdorn oder Kornelkirsche). Die Pflanzfläche muß insgesamt eine Größe von mindestens 600 m² aufweisen. Die Freiflächen (nicht bepflanzten Flächen) sind einmal im Jahr zu mähen (ab dem 15. Juni).
   Eine Düngung der Grünfläche ist nicht zulässig.
   Innerhalb der Grünfläche sind Gehwege und Unterstellplätze für die Spaziergänger zulässig. Die Gehwege sind in wasserdurchlässiger Art (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) herzustellen. Die Lage der Gehwege ist auf die zukünftigen Anpflanzungen innerhalb der Grünfläche sowie die Gehwege in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 123 und Nr. 128 abzustimmen.

5. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen sind Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1), Satz 3 der BauNVO nicht zulässig.

6. 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.

7. Der fertige Fußboden im Erdgeschoß der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm über Fahrbahnoberkante (Fahrbahnmitte) der Planstraße A (Endausbau) nicht überschreiten.

8. Der vorhandene Graben, welcher am süd-östlichen Rand des Plangebietes verläuft, ist aufzuweiten (mit einem 3,00 m breiten Flachufer zu versehen). Der Flachuferbereich ist mit Röhricht zu bepflanzen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Nurdach-Häuser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Die Außenfassade der baulichen Anlagen muß aus einem Mauerwerk bestehen. Das Mauerwerk ist aus Verblendsteinen zu erstellen. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO. Eine Fassadenverkleidung ist nicht zulässig.

3. Innerhalb des Baugebietes ist eine Dachneigung der Wohngebäude ≦ 25° quer zur Längsachse des Hauptgebäudes nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO.

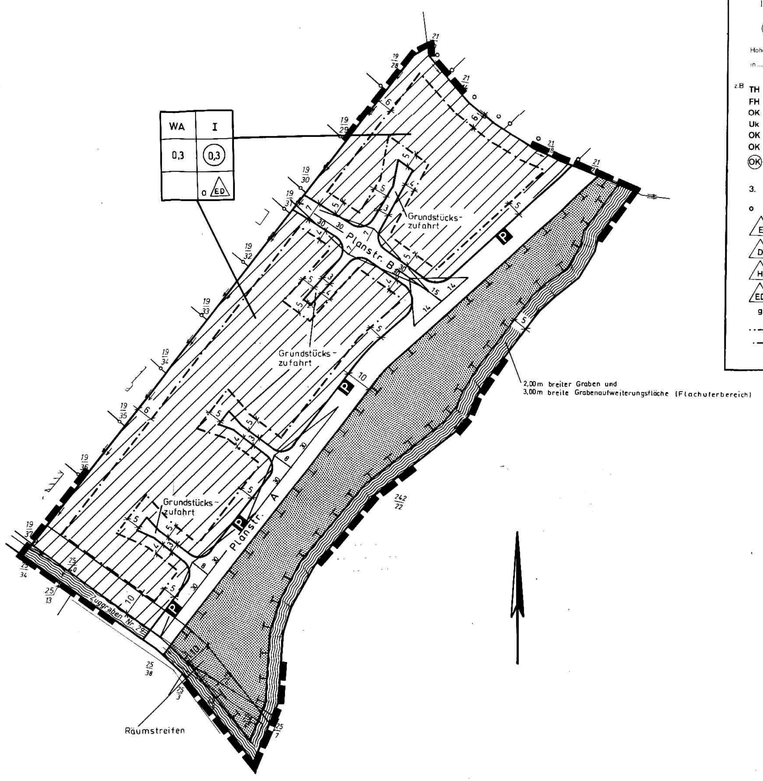
Nachrichtliche Eintragungen

1. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.

2. 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. Der 10 m breite Räumstreifen entlang des Zuggrabens Nr. 29 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.
   Die zuvor gemachten Aussagen betreffen insbesondere den Bereich des historischen Deiches, welcher am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft (siehe hierzu den Übersichtsplan).



Planzeichenerklärung

Planzeichen | Darstellung | ● verwendet

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Wohnbauflächen
- WS — Kleinsiedlungsgebiete
- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete ●
- WB — Besondere Wohngebiete
- MD — Gemischte Bauflächen
- MDO — Dorfgebiete
- MI — Mischgebiete
- MK — Kerngebiete
- GI — Gewerbliche Bauflächen
- GE — Gewerbegebiete
- GI — Industriegebiete
- SO — 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 ●
  ü ..... 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 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 ●

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
- Bahnanlagen
- 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 Bauline oder Baugrenze zusammenfällt.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

  Zweckbestimmung:
  - V — Verkehrsberuhigter Bereich
  - P — Öffentliche Parkfläche ●
  - F — 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
- Zeltplatz
- Dauerkleingarten
- 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 (öffentl. Fläche) ●
- 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

- S — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- S — 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 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 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 Nr. 127, 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 26.03.96

(SIEGEL)

gez. Tramsen — Bürgermeister

gez. Hessenius — stellv. Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.12.93 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Butjadingen, den 26.03.96 — gez. Hessenius — stellv. Gemeindedirektor (Unterschrift)

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Burhave, Flur 3
Maßstab: 1:1000 — VIII 5/94

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 14.02.1994). 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 21.03.96

Katasteramt Brake — gez. Schlopsnies — (Unterschrift) — Vermessungsamtsrat

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 28.03.96 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 14.05.96

Aufsichtsbehörde Landkreis Wesermarsch — gez. Lange — (Unterschrift) — Bauoberrat

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 14.06.96 im Amtsblatt für den Reg. Bez. Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 14.06.96 rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den 17.06.96 — gez. Arnoldt — (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.

Butjadingen, den ..... Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

Butjadingen, den ..... Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Elsfleth, den 14.3.1996

Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing. Dipl.-Arch. Gerhard Heye
Am Wasserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. 04404/3266

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.03.95 dem Entwurf des Bebauungsplans 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 17.08.95 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.08.95 bis 25.09.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den ..... Unterschrift

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

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.11.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 26.03.96 — gez. Hessenius — stellv. Gemeindedirektor (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

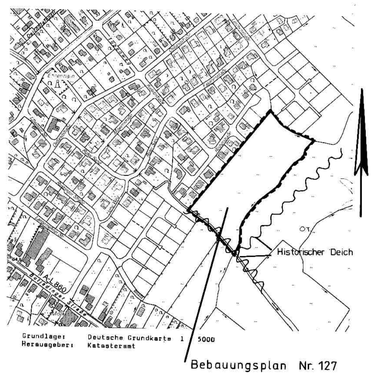
Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

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

Höhere Verwaltungsbehörde ..... (Unterschrift)

Übersichtsplan

M. = 1 : 5000



Bebauungsplan Nr. 127

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT
Die Übereinstimmung mit dem Original des Bebauungplanes wird beglaubigt.
Butjadingen, den 20 JUNI 1996
Gemeinde Butjadingen
Der Gemeindedirektor