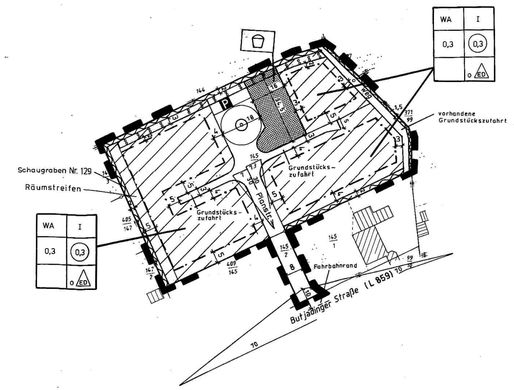
BEBAUUNGSPLAN NR. 129

"ECKWARDEN, BECKER-LAND"

MIT BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN

DER GEMEINDE BUTJADINGEN

M. = 1 : 1000



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. 129, 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 27. Feb. 1997 ~~04.10.1996~~

gez. Francksen (SIEGEL) gez. Arendt

Bürgermeister Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.12.93 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.05.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Butjadingen, den 04.10.1996 gez. Arendt

Unterschrift Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Eckwarden Flur 10 Flw.
Maßstab: 1:1000 V III 1994

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 01.08.1994). 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 20. Jan. 1997

Katasteramt Brake gez. Unterschrift

(Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 24. März 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 Auflagen / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Brake, den 06. Mai 1997

Aufsichtsbehörde Landkreis Wesermarsch gez. Kange

(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 20. Juni 1997 im Amtsblatt für den Reg.-Bez. Weser-Ems sowie ..... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 20. Juni 1997 rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den 23. Juni 1997 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

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Elsfleth, den 15.10.1996

Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing. Dipl.-Mg. Gerhard Heye
Am Weserdeich 2 · 26931 Elsfleth-Lienen · Tel. 04404/5268

Öffentliche Auslegung

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.06.95 / 13.12.95 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 29.09.95 / 13.06.96 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 09.10.95 / 21.06.96 bis 09.11.95 / 22.07.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 04.10.1996 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

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.09.96 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 04.10.1996 gez. Arendt

Unterschrift Gemeindedirektor

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)

Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen sind Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1), Satz 3 der BauNVO nicht zulässig.
2. 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.
3. Innerhalb der Wendeanlage ist ein standortgerechter Laubbaum (Ahorn oder Linde) anzupflanzen und zu pflegen (siehe hierzu die Planzeichnung).
4. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine gemischte Anpflanzung in Form von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern vorzusehen. 10 % der Anpflanzungen müssen dabei aus Laubbäumen bestehen.
5. 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.
6. Der fertige Fußboden im Erdgeschoß der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 60 cm über Fahrbahnoberkante (Fahrbahnmitte, Endausbau) der Planstraße bzw. der entsprechenden Grundstückszufahrt (Endausbau) nicht überschreiten.

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.

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 herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO.
3. Bei den baulichen Anlagen ist eine Dachneigung ≦ 25° quer zur Längsachse des Hauptgebäudes nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO.
4. Die Einfriedigung der einzelnen Grundstücke muß aus einer standortgerechten Laubgehölzhecke 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. 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. Entlang des Schaugrabens Nr. 129 ist, gemessen von der Böschungsoberkante, ein Räumstreifen von 5,00 m Breite 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 22.3.1990 (Nds. GVBl. S. 101) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Darstellung ● verwendet

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Wohnbauflächen
- WR — Kleinsiedlungsgebiete
- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete ●
- WB — Besondere Wohngebiete
- MD — Gemischte Bauflächen
- MD — Dorfgebiete
- MI — Mischgebiete
- MK — Kerngebiete
- GE — Gewerbliche Bauflächen
- GEE — 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 GFL: 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 oder 0,3 — Geschoßflächenzahl ●
- GF 500 m² — Geschoßfläche
- BMZ 3,0 — Baumassenzahl
- BM 4000 m³ — Baumasse
- 0,3 oder 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 ..... 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
- 9 — 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
- Bahnverkehr
- 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 ●
- 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 Verwerfung 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 darzustellen.~~ Im Bebauungsplan kann die Flächenignatur auch als Randignatur verwendet werden.

Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Zeltplatz
- Dauerkleingärten
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz

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

- Wasserflächen (vorh. 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 der 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 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

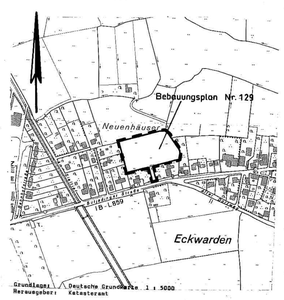
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- SAN — Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Zu erhaltende Gebäude und sonstige 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 Mindestfläche der Baugrundstücke
- F mind. — Mindestgröße
- b mind. — Mindestbreite
- f mind. — Mindestfläche
- 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

Übersichtsplan

M. = 1 : 5000