BEBAUUNGSPLAN NR. 135

" STOLLHAMM, GEWERBEGEBIET "

MIT BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN

DER GEMEINDE BUTJADINGEN

M. = 1 : 1000

Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes, in dem eine abweichende Bauweise "a" nach § 22 (4) der BauNVO festgesetzt wurde, sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1), Satz 3 der BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind in diesem Bereich zulässig.

3. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweireihig im Versatz alle 10 m ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (z. B. Eberesche, Ahorn, Stieleiche, Silberweide, Sommerlinde, Kastanie oder Schwarzerle) mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen. Dazwischen sind in einem Abstand von 1,00 m, 2 x verpflanzte Sträucher (z. B. Holunder, Liguster, Salweide, Weißdorn oder Kornelkirsche) anzupflanzen.
Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude auf den betroffenen Grundstücken) folgende Pflanzperiode vom jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen und zu pflegen.

4. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, welche süd-östlich der Planstraße ausgewiesen wurde, sind 7 standortgerechte, heimische Laubbäume (z. B. Eberesche, Ahorn, Stieleiche, Silberweide, Sommerlinde, Kastanie oder Schwarzerle) mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm und 170 standortgerecht, heimische Sträucher (z. B. Holunder, Liguster, Salweide, Weißdorn oder Kornelkirsche) anzupflanzen.
Die Anpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante des vorhandenen Grabens, einhalten.
Die Anpflanzungen sind nach Fertigstellung der Planstraße (Endausbau) folgende Pflanzperiode von der Gemeinde vorzunehmen und zu pflegen.

5. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, welche nord-westlich der Planstraße ausgewiesen wurde, sind 3 standortgerechte, heimische Laubbäume (z. B. Eberesche, Ahorn, Stieleiche, Silberweide, Sommerlinde, Kastanie oder Schwarzerle) mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm und 30 standortgerechte, heimische Sträucher (z. B. Holunder, Liguster, Salweide, Weißdorn oder Kornelkirsche) anzupflanzen.
Die Anpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante des vorhandenen Grabens, einhalten.
Die Anpflanzungen sind nach Fertigstellung der Planstraße (Endausbau) folgende Pflanzperiode von der Gemeinde vorzunehmen und zu pflegen.

6. 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.

7. Im nord-östlichen Eckbereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes, welcher in den Richtlinienabstand um einen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb reicht, sind immissionsempfindliche Nutzungen (wie z. B. Lager- und Produktionseinrichtungen der Lebensmittelindustrie oder Reinraumproduktionen) oder Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO nicht zulässig.

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

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Nurdach-Häuser sind im Plangebiet nicht zulässig.

2. Die baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen eine Firsthöhe von 12,00 m über Fahrbahnoberkante der Planstraße (Fahrbahnmitte, Endausbau) nicht überschreiten.

3. Die Außenfassade der Wohngebäude muß aus einem Mauerwerk bestehen. Das Mauerwerk ist aus Verblendsteinen zu erstellen. Eine Fassadenverkleidung ist nicht zulässig.
Alle anderen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sind von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung nicht betroffen.

4. Innerhalb des Plangebietes ist eine Dachneigung $\leq 25°$ 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.

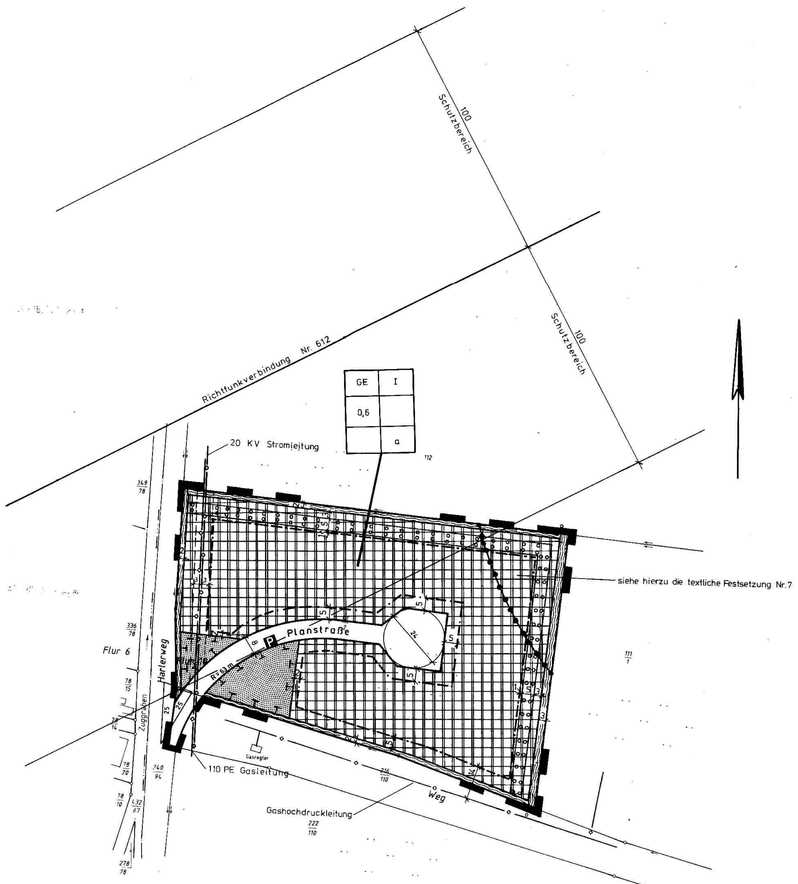
3. Die teilweise Belastung des Bebauungsplanes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten der Energieversorgung Weser-Ems.
Die genaue Lage der 110 PE Gasleitung und der 20 KV Stromleitung ergeben sich aus den gültigen Bestandsplänen der Energieversorgung Weser-Ems.
Die Leitungsstrasse darf nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden. Außerdem ist die Leitungstrasse von einer Bebauung freizuhalten.

4. Innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung Trasse-Nr. 612 dürfen die baulichen Anlagen eine Höhe von 15 m über NN nicht überschreiten.

5. 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
- WR — Kleinsiedlungsgebiete
- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WB — Besondere Wohngebiete
- MD — Gemischte Bauflächen
- MD — Dorfgebiete
- MI — Mischgebiete
- MK — Kerngebiete
- G — Gewerbliche Bauflächen
- GE — Gewerbegebiete
- I — 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

- GFZ 0,1 — Geschoßflächenzahl
- GF 300 m² — Geschoßfläche
- BMZ 3,0 — Baumassenzahl
- BM 1200 m³ — Baumasse
- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl
- GR 100 m² — Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse
- I — als Höchstgrenze
- III-V — als Mindest- und Höchstgrenze
- (V) — zwingend

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

z.B.
- TH 12,4 m über Gehweg — Traufhöhe
- FH 53,5 m über NN — Firsthöhe
- OK 124,5m 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
- G — 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

- Straßenverkehr:
- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P — Ruhender Verkehr
- Bahnanl.
- Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
- z.B. Hauptwanderweg
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 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:
- V — Fahrradverkehrsführer Be...
- P — Öffentliche Parkfläche
- J — 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
- Häfen
- 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
- 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
- Erhaltung z.B
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, worin im Bebauungsplan bezeichnet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan in formlich festgelegte Sanierungsgebiete
- Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan in formlich festgelegte Sanierungsgebiete

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

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. 135, 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 20.6.1997

(SIEGEL)

Bürgermeister — gez. Arendt — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.5.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Butjadingen, den 20.6.1997 — gez. Arendt — Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Stollhamm, Flur 10
Maßstab: 1:1000 — VIII 13/95

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 20.04.95). 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 25. Juni 1997

Katasteramt Brake — gez. Unterschrift (Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 02.07.97 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 04.08.97

Aufsichtsbehörde Landkreis Wesermarsch — gez. Lange (Unterschrift) Oberkreisdirektor

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 19.09.97 im Amtsblatt für da Reg.-Bez. Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 19.09.97 rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den 22.09.97 — 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

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Elsfleth, den 16.6.1997

Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Wesentorn 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. 04404/3361

Öffentliche Auslegung

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.6.1996 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 19.3.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.3.1997 bis 30.4.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 20.6.1997 — 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

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.5.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 20.6.1997 — 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.

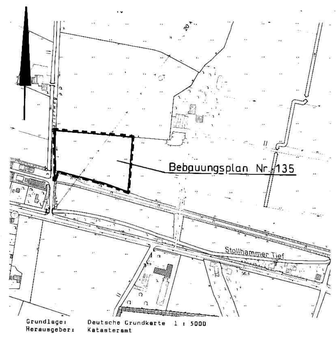
, den

Höhere Verwaltungsbehörde — (Unterschrift)

Übersichtsplan

2. Ausfertigung

M. 1 : 5000



Grundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000
Herausgeber: Katasteramt