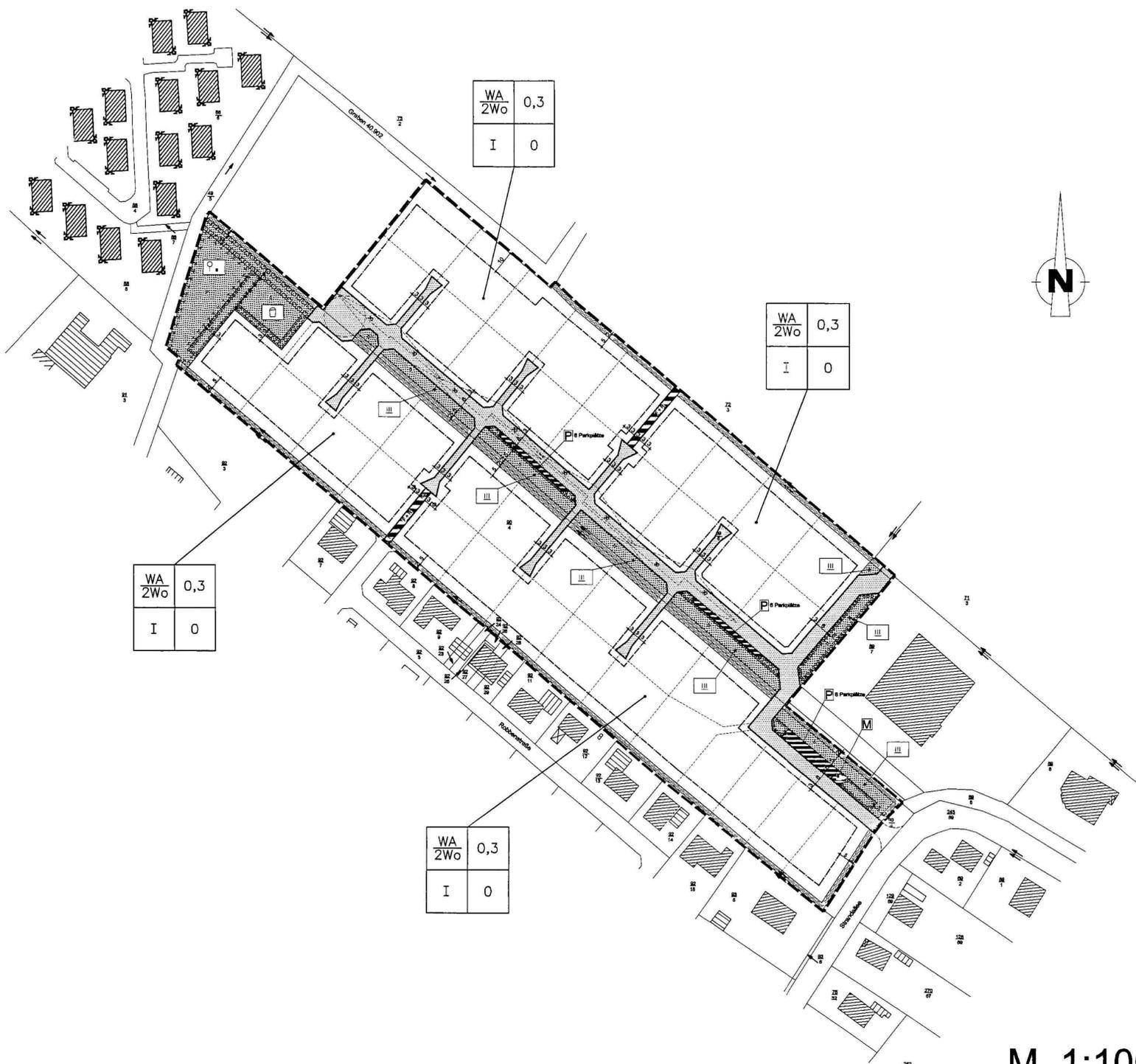


BEBAUUNGSPLAN NR. 142 "Tossener Groden" mit "Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung"



M. 1:1000

Präambel

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 (in den jeweils aktuellen Fassungen) hat der Rat der Gemeinde Butjadingen den Bebauungsplan Nr. 142, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie mit den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen:

Butjadingen, den 12.04.99 (SIEGEL) *gez. Arendt*
Bürger-Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 19.03.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.11.96/27.09.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Butjadingen, den 12.04.99 *gez. Arendt*
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: *Tossener Groden*
Liegenschaftskarte: *1:2000*
Maßstab: *1:2000*

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastersgesetzes 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 November 1998). 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 *26.04.1998*
Katasteramt Brake
Schrabberdeich 43, 26919 Brake *gez. Albers*
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Planungsbüro INGWA GmbH

Oldenburg, den *10.04.1998* *Dipl. Ing. Reinkober*
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 18.12.96/05.11.97/17.12.98 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 18.07.97/10.12.97/07.01.99 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.07.97/18.12.97/15.01.99 bis 25.08.97/20.01.98/15.02.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Butjadingen, den 12.04.99 *gez. Arendt*
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.99 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Butjadingen, den 12.04.99 *gez. Arendt*
Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (*20.02.1999*) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Aufsichtsbehörde
Gemeindedirektor

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigegeben. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Butjadingen, den
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am *20.02.1999* im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist/damit am rechtsverbindlich geworden.

Butjadingen, den *02.03.1999* *gez. Reinkober*
Bürger-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

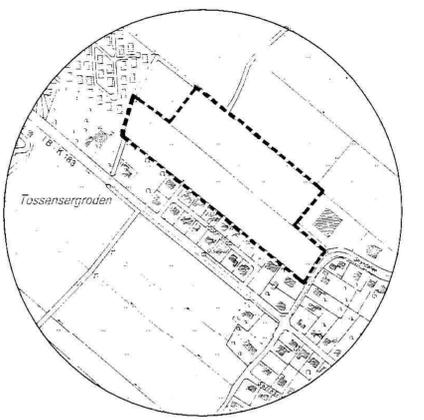
Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - WA ZWo Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier: max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl z.B. 0,3
 - Zahl der Vollgeschosse z.B. I
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Strassenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung
 - F + R Fuß- u. Radweg
 - Parkplatz
 - Müll-Sammelplatz
 - Strassenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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
- Grünflächen
 - Grünflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung
 - Verkehrsrün
 - Spielplatz
 - Streuoabstweie
 - öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
- Wasserflächen
 - Wasserflächen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Sichtdreiecke (s. Nachrichtlicher Hinweis)
 - geplante Grundstücksgrenzen

Gemeinde Butjadingen

Bebauungsplan Nr. 142
"Tossener Groden"
mit "Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung"

Übersichtsplan *2. Ausfertigung*



Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes (WA)" sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO)
- Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes (WA)" sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig sind.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine artenreiche Streuoabstweie zu entwickeln (Entsprechende Aussagen bzgl. Qualität sowie Pflege und Schnitt der Obstweie sowie zur Ausgestaltung dieser Fläche erfolgen unter Kapitel 5.6.2. der Begründung).
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume und Laubsträucher von mindestens einem Quadratmeter pro Pflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes (WA)" sind auf jedem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
- Die Anpflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. die Anpflanzungen der Einzelbäume auf den Grundstücken sind dabei in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen (Straße, Spielplatz oder Gebäude) folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Als Pflanzqualitäten sind vorzusehen:
Bäume: Heister, 1x verpflanzt, Höhe 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm
Ausfülle von Anpflanzungen sind nachzupflanzen.

Nachrichtliche Hinweise

- Gem. RAS-K-1 innerhalb der Sichtdreiecke ein Mindestsichtfeld zwischen 0,80 m und 2,50 m, gemessen von Fahrbahnoberkante, von ständigen Sicht-hindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Befunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Befunde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Befunde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Entlang des Grabens Nr. 40.902 (Gewässer II. Ordnung) ist, gemessen von der Bösungsoberkante, ein 10,0 m breiter Räumstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Entlang der anderen Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist, gemessen von der Bösungsoberkante, ein 5,0 m breiter Räumstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Auf der Fläche der Gemarkung Burhave, Flur 14, Flurstück 103/1 wird anteilig auf einem 1,8 ha großen Teilstück eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB realisiert (Ersatzfläche). Innerhalb dieser Fläche sind zum einen die vorhandenen Gräben (Flachwasserbereiche) naturnah auszubauen und zum anderen ist dort eine extensiv genutzte Wiese zu entwickeln. Mit dem Eigentümer der Fläche wird ein entsprechender Nutzungsvertrag geschlossen, der gewährleistet, daß diese Maßnahmen durchgeführt werden (Entsprechende Aussagen bzgl. Qualität sowie Pflege und Schnitt der Wiese sowie zur Ausgestaltung dieser Fläche erfolgen unter Kapitel 5.7. der Begründung).

Nachrichtliche Übernahme

- Gem. § 119 NWG bedarf die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau; z.B. Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Deich- und Dammbauten, die den Hochwasserabfluß beeinflussen, stehen dem Aus-bau gleich. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungs-verfahrens genehmigt werden (Planenehmigung), wenn nicht mit Einwendungen zu rechnen ist. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus § 97 ff NWG.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist mit dem Gel-tungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 "Tossener Groden" identisch.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind keine "Nur-Dach-Häuser" zulässig (Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut - Traufhöhe - liegt maximal 1,5 m über der Geländeoberfläche) zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist eine Dachneigung < 35° senkrecht zur Längsachse des Hauptgebäude nicht zulässig.
- Von den örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO ausgenommen.
- Der fertige Fußboden im Erdgeschoß der Gebäude darf eine Höhe von 0,5 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche im Endausbau nicht überschreiten.