### Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

### Textliche Festsetzungen

- 1. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen 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. heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und zu pflegen.
- 3. 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, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen und zu pflegen.
- 4. Die ausgewiesene Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen) ist unter Berücksichtigung der nachrichtlichen Eintragung Nr. 3 mit standortgerechten, heimischen Baum-Strauch-Gruppen in Einzelgruppen von 20 - 50 m² zu bepflanzen (Laubbäume: Ahorn, Silberweide, Stieleiche oder Schwarzerle; Sträucher: Holunder, Salweide, Liguster, Weißdorn oder Kornelkirsche). Die Pflanzfläche muß insgesamt eine Größe von mindestens 170 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 ist die Herstellung eines Gehweges mit Unterstellplätzen für die Spaziergänger zulässig. Der Gehweg ist in wasserdurchlässiger Art (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) herzustellen. Die Lage des Gehweges ist auf die zukünftigen Anpflanzungen innerhalb der Grünfläche sowie die Gehwege im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 123 abzustimmen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme erfolgt, sobald die Maßnahmen zur Erschließung des Baugebietes realisiert sind.
- 5. Die ausgewiesene Fläche für die Abfallentsorgung ist mit einer 1.80 m hohen Holzwand einzuzäumen und innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche mit standortgerechten, heimischen Sträuchern in Form einer Pflanzlinie einzugrünen.
- 6. Der fertige Fußboden im Erdgeschoß der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen ab Fahrbahnmitte im Endausbau, nicht überschreiten.

- 7. Entlang der vorhandenen Gräben (Gewässer III. Ordnung) müssen Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO einen Mindestabstand von 5.00 m von der Böschungsoberkante der Gräben einhalten.
- 8. Innerhalb der Planstraße B, welche zukünftig verkehrsberuhigt auszubauen ist, sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse 7 öffentliche Parkplätze einzurichten.
- 9. Die ausgewiesenen Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen (Zweckbestimmung: Fläche für die Landwirtschaft mit der Überlagerung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ist zu extensivieren, d. h. zwischen dem 15. März und dem 15. Juni darf keine Bearbeitung der Fläche erfolgen. In dieser Zeit ist die Beweidung der Fläche auf maximal 2 Großvieheinheiten pro Hektar zu beschränken.
- auf maximal 80 kg pro Hektar und pro Jahr nach dem 1. Schnitt zu be-
- Unteren Naturschutzbehörde möglich, soweit sie den Entwicklungszielen aus naturschutzfachlicher Sicht dienen oder zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung notwendig sind. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme erfolgt, sobald die Maßnahmen

### Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

 Nurdach-Häuser sind im Plangebiet nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO.

### Planverfasser

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 , bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Präambel und Ausfertigung

, den 21.12.1998

### Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.3.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.2.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

, den 21.12.1998

gez. mendt Gemeindeulrektor

) mit Maßgaben / mit

(Unterschrift)

gez. Arendt

Gemeindedirektor

# Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Burhave Flur 2u.3 58 38 Bu.D. Maßstab: 1:1000 v i i 19/96

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBI. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBI. 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 2207). 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.

Anzeige

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3

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

BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage ( Az.: )

Ausnahme der durch

Aufsichtsbehörde

bekanntgemacht.

Katasteramt ......

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 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

### **Beitrittsbeschluß**

kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung-/ Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26,01,55 im Amtsblatt für des Rej-Tex Were-Esp Der Bebauungsplan ist damit am 26.03 33 rechtsverbindlich geworden.

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrensoder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht

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

Mängel und Abwägung

# Eine mäßige Gülledüngung wird akzeptiert, die Stickstoffdüngung ist Änderungen der landwirtschaftlichen Nutzung sind mit Zustimmung der zur Erschließung des Baugebietes realisiert sind.

- 2. Innerhalb des Plangebietes 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.

# Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Elsfleth den 18.12.1998

Planungsbüro HEYE Architektur, Städtebau und Straßenplanung DipL-Ing., DipL-Ing. Gerhard Heye Am Weserdeich 3 - 2887 Elsfieth-Lienen - Tel. 04404/33

### Offentliche Auslegung

Der Rat /- Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25,3.98/6.10.98 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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 9.6.98 / 16.10.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben bis 17, 7, 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 26.10.1998 gez. Arenut

Butjadingen , den 21.12.1998 Unterschrift an deairektor

# Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am

bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Unterschrift

### Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Arendt Butjadingen , den 21,12.1998 Unterschrift meindedirektor

### Vereinfachte Änderung

### Genehmigung

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

Höhere Verwaltungsbehörde

( Unterschrift )

# Nachrichtliche Eintragungen

Ergänzende Planzeichen zur PlanzV 90 (Planzeichenverordnung vom 18.12,1990

Das Sichtdreieck ist von

und Bepflanzung mit einer

kante freizuhalten.

jeder sichtbehindernden Nutzung

Höhe ≥ 80 cm über Fahrbahnober-

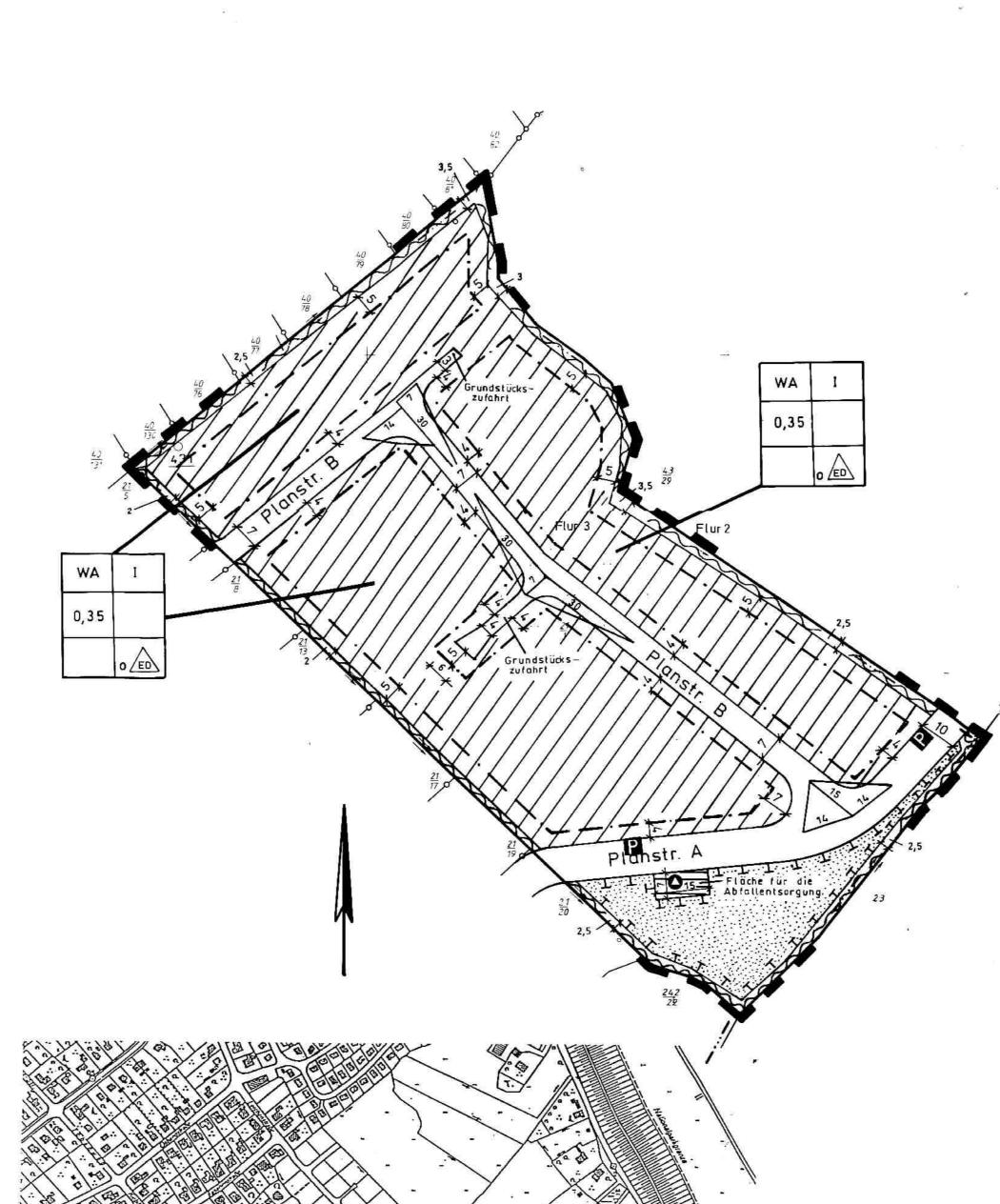
- Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Bau-nutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGB1. I S. 132)) zur Anwendung.
- Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau) bedarf gem. § 119 Abs. 1 Nds. Wassergesetz (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Wenn das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf eines der in § 2 Abs. 1. Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgüter (z. B. Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen) haben kann oder es sich um einen naturnahen Ausbau bei Teichen und ähnliche Ausbaumaßnahmen oder um die Beseitigung von Grabenverrohrungen oder ähnliche kleinräumige naturnahe Umgestaltungen handelt, kann ein vereinfachtes Plangenehmigungsverfahren durchgeführt werden (§ 119 Abs. 2 NWG). Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus den §§ 97 ff des Nds. Wassergesetzes. Sie obliegt grundsätzlich dem Eigentümer, läßt sich dieser nicht ermitteln, den Anliegern.
- 3. Entlang der ausgewiesen Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist ein Räumsteifen von 5,00 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, 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. GVBI. S. 101) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

# BEBAUUNGSPLAN NR. 145

"BURHAVE, NÖRDLICH LERCHENSTRASSE" BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN

DER GEMEINDE BUTJADINGEN

M. = 1:1000



Geltungsbereich für die erforderlichen Ersatzmaßnahmer des Bebauungsplanes Nr. 145

### Planzeichenerklärung Planzeichen Darstellung 10. Wasserflächen und Flächen für die 4. Einrichtungen und Anlagen zur 1. Art der baulichen Nutzung Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. die Regelung des Wasserabflusses Wohnbauflächen Wasserflachen (Grüben) Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung z.B.: Flächen für den Gemeinbedarf 0 Hafen Umgrenzung von Flachen für die Wasserwirtschaft, den Hoch-Reine Wohngebiete Offentliche Verwaltungen wasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung z.B : Allgemeine Wohngebiete Kirchen und kirchlichen ruckhaltebecken Zwecken dienende Gebaude Besondere Wohngebiete und Einrichtungen Uberschwemmunos Sozialen Zwecken Gemischte Bauflachen dienende Gebaude Umgrenzung der Flächen mit wasserund Einrichtungen rechtlichen Festsetzungen Ø Zweckbestimmung z.B. Dorfgebiete Schulzgebiet fü (w) Grund und Quell-Gesundheitlichen Zwecken wassergewinnung dienende Gebaude Mischgebiete und Einrichtungen . ⊚. Schutzgebiet für Kulturellen Zwecken Oberflachen-Kerngebiete dienende Gebaude 11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Einrichtungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen Gewerbliche Bauflachen Sportlichen Zwecken Flachen für Aufschuttungen dienende Gebäude Gewerbegebiete und Einrichtungen Flachen für Abgrabungen oder für Flachen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen ll F Industriegebiete 12. Flächen für die Landwirtschaft 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die Forstwirtschaft Sonderhauflächen und für die örtlichen Hauptverkehrszüge Flachen für die Landwirtschaft Straßenverkehr: Sondergebiete, die der --- Autobahnen und autobahn-Erholung dienen ähnliche Straßen Sonstige Planzeichen Sonstige uberortliche und :::: Flachen für die Forstwirtschaft ortliche Hauptverkehrsstraßen Grenze des raumlichen Geltungs-Zweckbestimmung z B bereichs des Bebauungsplans Ruhender Verkehr Erholungswald Abgrenzung unterschiedlicher Bahnen: Nutzung, z B von Baugebieten 13. Planungen, Nutzungsregelungen und oder Abgrenzung des Maßes der Bahnanlagen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Nutzung innerhalb eines Bauge-Entwicklung der Landschaft Überortliche Wege und örfliche Umgrenzung von Flachen für Maßnah-Umgrenzung der Flächen, die von men zum Schutz, zur Pliege und zur Bebauung freizuhalten sind z.B. Hauptwanderweg Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flachen zum Mit Geh-Fahr-und Leitungs-Anpflanzen von standortgerechten Baumen Umgrenzung der Flachen rechten zu belastende Flachen und Strauchern gem 59 Abs 1 Ziffer 25a für den Luftverkehr Anpflanzen z.B Zweckbestimmung bei schmalen Flachen $\odot$ \_\_\_\_ $\bigcirc$ Straucher Flachen für Aufschüttungen. Abgra-Umgrenzung von Flachen mit Bin-dingen für Bepflanzungen und für bungen und Stutzmauern, soweit sie Segelfluggelande zur Herstellung des Straßenkorpers erlorderlich sind die Erhaltung von standortgerechten Baumen und Strauchern gem 59 Abs 1 Ziffer 25b Autschuttung 6. Verkehrsflächen F 1 1 1 1 1 Abgrabung Stutzmauer Straucher Straßenverkehrsflächen löffentlich) Umgrenzung von Schutzgebieten und Straßenbegrenzungslinie Schutzobjekten im Sinne des Natur-

auch gegenüber Verkehrsflachen

besonderer Zweckbestimmung

Die Straßenbegrenzungslinie entfallt, wenn sie mit einer

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Ein-baw, Ausfahrten und Anschluß

anderer Flächen an die Verkehrsflächen

z.B. Einfahrt

z.B. Einfahrtbereich

■ Ein · und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die

festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und

Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitunger

Im Bebauungsplan sind Grünflächen als offentliche oder

Im Bebauungsplan kann die Flächensignatur auch als

Freibad

Friedhof

private Grunflächen besonders zu bezeichnen.

Randsignatur verwendet werden.

Parkanlage

-0-0-

Bauling oder Baugrenze zusammenfällt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Geschoßfläche

GRZ 0,35 Grundflächenzahl

Grundflache

Hohe baulicher Anlagen

TH 12.4 m uber Gehweg

FH 53,5 m uber NN

OK 124.5 m uber NN

OK) 124,5 m uber NN

......

.\_\_\_\_

OK mind, I16.0 m uber NN

OK 116.0 m bis 124,5 m uber NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise

nur Einzelhauser zulassig

nur Doppelhäuser zulassig

nur Hausgruppen zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Uk 1160 m u NN

ın .....m über einem Bezugspunkt

Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

als Höchstgrenze

Oberkante

als MindesIgrenze

als Mindest und

als Hochstgrenze

als Mindest - und

schutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Sanierungsmaßnahmen

Naturschutzgebiet (NP) Naturpark (

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für

den Denkmalschutz und für städtebauliche

Umgrenzung von Erhaltungsbe-

Umgrenzung von Gesamtanlagen

(Ensembles), die dem Denk malschutz unterliegen

Einzelanlagen funbewegliche

Kulturdenkmale), die dem

Denkmalschutz unterliegen

Umgrenzung der Sanierungs-

Zu erhaltende Gebaude und

sonstige bauliche Anlagen

im Bebauungsplan für form-

lich festgelegte Sanierungs-

Zu beseitigende Gebaude und

sonstige bauliche Anlagen

im Bebauungsplan für form-

15. Sonstige Planzeichen

Mindestgröße. Mindestbreite

F mind. Mindestgröße

b mind. t mind.

und Mindesttiefe der Baugrund-

Mindestbreite

Mindestriefe

anlager

derlich wird

lich festgelegte Sanierungs

Umgrenzung der Bauflachen für

die eine zentrale Abwasserbe-

seitigung nicht vorgesehen ist

Umgrenzung von Flachen für

Nebenanlagen, Stellplatze,

Garagen und Gemeinschafts-

Besonderer Nutzungszweck von

Flachen, der durch besondere

stadtebauliche Grunde erfor-

Gemeinschafts-

Gemeinschafts-

reichen, wenn im Bebauungs-

plan bezeichnet

