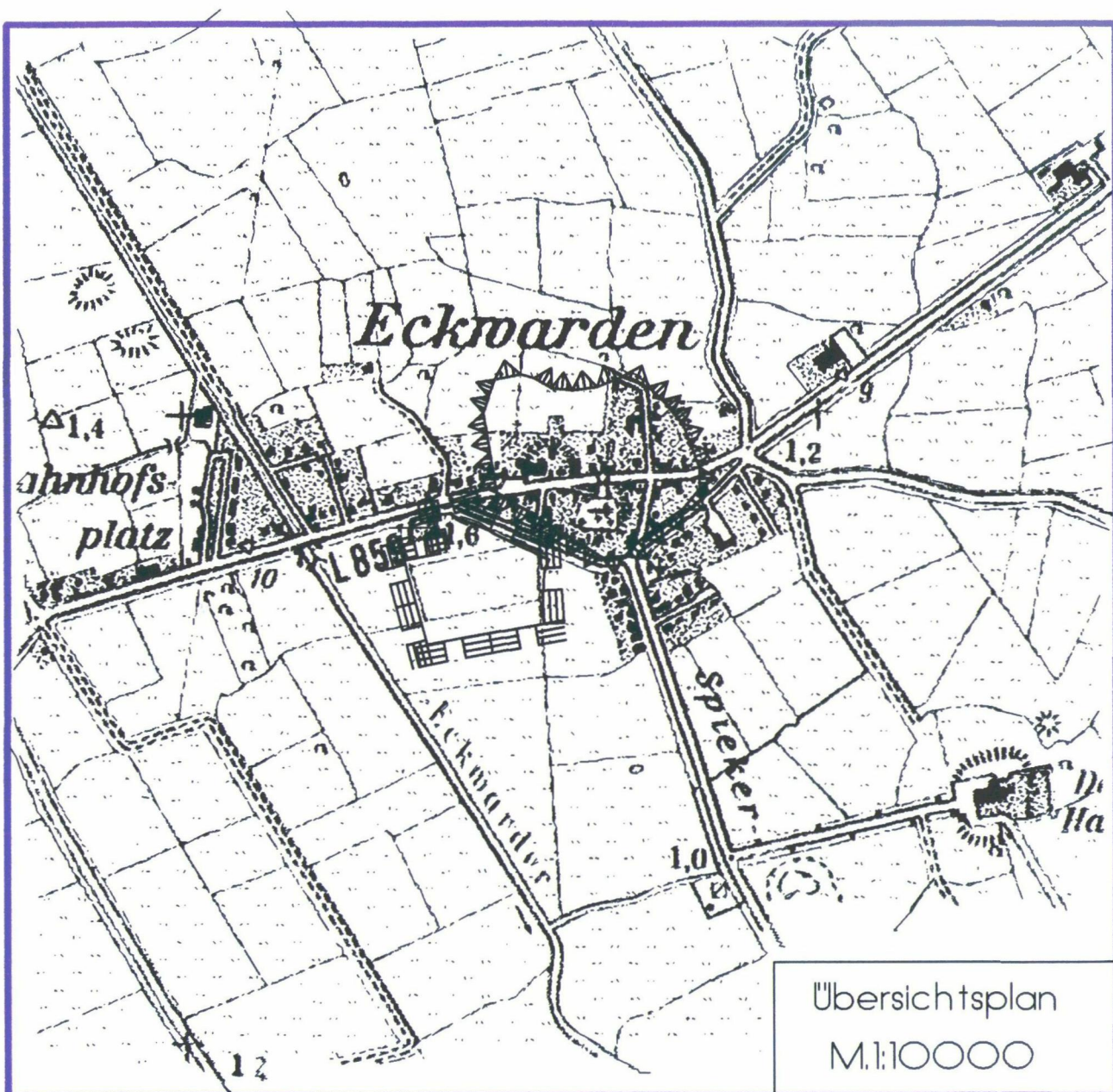


# GEMEINDE BUTJADINGEN

Bebauungsplan Nr. 153

“Eckwarden – Süd II”

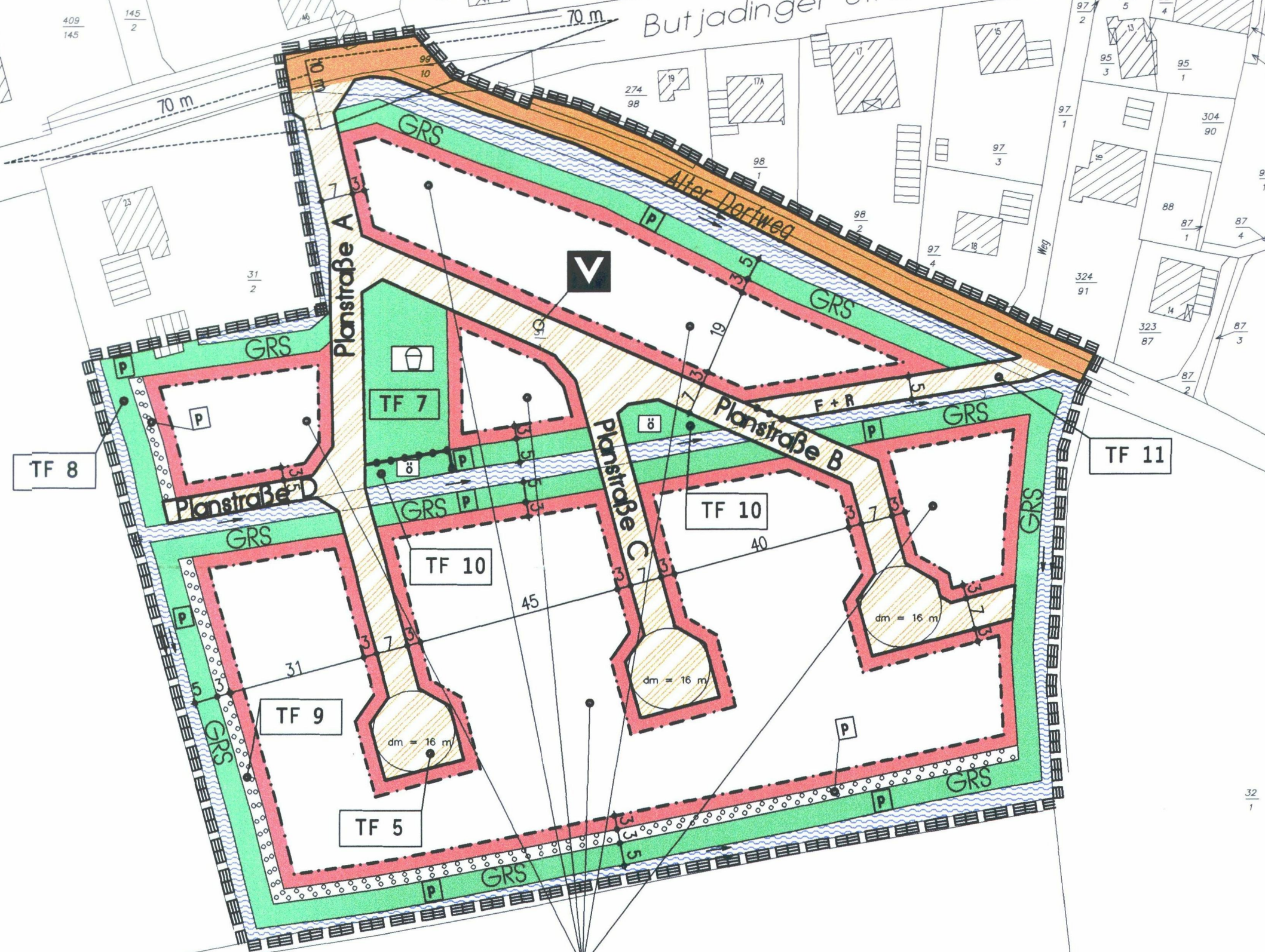
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Übersichtsplan  
M.1:10000

Dezember 1999





|              |    |
|--------------|----|
| WA           | I  |
| 0.3          |    |
| 0            | ED |
| TF 1,2,3,4,6 |    |





# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B.

0,3

Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)

1

Zahl der Vollgeschosse  
(§ 20 BauNVO)

## BAUWEISE

o

offene Bauweise  
(§ 22 (2) BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 22 (2) BauNVO)



Baugrenze  
(§ 23 (3) BauNVO)

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Baugebiet                 | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl          |                        |
| Bauweise                  | Bauweise               |
| Textliche Festsetzung Nr. |                        |

## VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche  
(§ 9 (1) 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 (1) 11 BauGB)



Zweckbestimmung:  
Verkehrsberuhigter Bereich

**F + R**

Verkehrsberuhigter Bereich



Straßenbegrenzungslinie  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

## GRÜNFLÄCHEN



Grünflächen  
(§ 9 (1) 15 BauGB)

GRS

Zweckbestimmung:  
Gewässerräumstreifen



Zweckbestimmung:  
Privatfläche

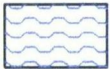


Zweckbestimmung:  
öffentlich



Zweckbestimmung:  
Spielplatz

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

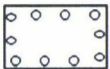


Graben

## FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Fläche für Maßnahmen



Fläche zum Bepflanzen

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
  2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze darüber hinaus sind zulässig zwischen den straßenzugewandten Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie.
  3. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, im Eingangsbereich des Gebäudes 50 cm nicht überschreiten.
  4. Im Allgemeinen Wohngebiet sind auch ausnahmsweise Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 (Nr. 4 + 5) BauNVO nicht zugelassen.
  5. In der öffentlichen Verkehrsfläche ist pro 250 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste) und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Bäume mit einem Stammumfang > als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, dürfen nicht beseitigt werden.
  6. Pro Grundstück ist ein großkroniger standortgerechter und heimischer Einzelbaum (Laubbaum oder Obstbaum) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
  7. Der Spielplatz ist mit Ausnahme einer Zuwegung mit einer mindestens zweireihigen Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen im Pflanzabstand 1 x 1 m zu umgeben (siehe Pflanzliste). Von der Verwendung als giftig bekannter Arten ist abzusehen.
  8. Die innerhalb des Plangebietes entlang der Wasserzüge (Gewässer III. Ordnung) festgesetzten privaten Grünstreifen sind von jeglicher Bebauung und Gehölzaufwuchs freizuhalten.
  9. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend des landschaftspflegerischen Beitrages mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu gestalten und zu bepflanzen.
  10. Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend des landschaftspflegerischen Beitrages mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu gestalten und zu bepflanzen.
  11. Die fuß- und radläufige Anbindung zum Alten Dorfweg ist wasserdurchlässig anzulegen.
  12. Die Kompensationsfläche (Flurstück 103/1 der Flur 17 Gemarkung Burhave) ist entsprechend des landschaftspflegerischen Beitrages zu nutzen. Die Sicherung der Kompensationsfläche erfolgt über eine vertragliche Regelung.
10. Pflanzliste \* giftig
- Bäume:
- |                    |             |
|--------------------|-------------|
| Alnus glutinosa    | Schwarzerle |
| Quercus robur      | Stieleiche  |
| Fraxinus excelsior | Esche       |
| Ulmus effusus      | Flatterulme |
| Salix alba         | Silberweide |
| Ulmus campestris   | Feldulme    |
- Sträucher:
- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Corylus avellana   | Hasel                |
| Crataegus monogyna | Weißdorn             |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel *         |
| Euonymus europaea  | Pfaffenhütchen       |
| Prunus padus       | frühe Traubenkirsche |
| Fragula alnus      | Faulbaum *           |
| Salix purpurea     | Purpurweide          |
| Salix viminalis    | Korbweide            |
| Salix triandra     | Mandelweide          |
| Sambucus nigra     | schwarzer Holunder   |
| Salix fragilis     | Bruchweide           |
| Sambucus racemosa  | Traubenholunder      |
| Viburnum opulus    | gemeiner Schneeball  |



## II. Örtliche Bauvorschriften

1. Auf den überbaubaren Flächen im Plangebiet sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppeldächern zulässig. Die Dachneigung des Hauptgebäudes ist zwischen 35° und 48° auszuführen. Bei Nebenanlagen und Garagen sind auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.
2. Der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der fertigen Dachhaut muß für die im Planbereich zugelassenen baulichen Anlagen mind. 3,50 m betragen.
3. Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen Naturrot bis Rotbraun oder Anthrazit einzudecken (angelehnt an die RAL-Töne 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 7010 bis 7060). Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.
4. Für die Außenwände ist nur Verblendmauerwerk in den in Farbtönen Rot bis Rotbraun zulässig (RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016).

## III. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzes unverzüglich der Bezirksregierung und der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.
2. Die im Plangebiet vorhandenen Entwässerungs- bzw. Parzellengräben sind naturnah zu erhalten und aufzureinigen.
3. Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern sind während der Bauarbeiten die DIN 18920 bzw. RAS-LG4 1986 zu beachten.
4. Gemäß § 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 Ausbau gleich. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (Plangenehmigung), 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.
5. Für den vorliegenden Bebauungsplan findet die BauNVO von 1990 Anwendung.

# KOMPENSATIONSFLÄCHE

M. 1:10000 Gemarkung Burhave, Flur 17, Flurstück 103/1

