

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES

# **BEBAUUNGSPLANES NR.1**

— RUHWARDEN —

DER GEMEINDE BUTJADINGEN



## **A+H PLANUNGSBÜRO**

Architektur und Städtebau

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Telefon 0 44 04 / 33 66

Verfahrensstand

Zur Genehmigung eingereichter Entwurf

## B e g r ü n d u n g

betreffend der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.1  
- Ruhwarden - der Gemeinde Butjadingen

### Inhaltsverzeichnis

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
- III. Inhalt des Planes
- IV. Infrastruktur
- V. Naturschutz und Landschaftspflege
- VI. Kosten der Durchführung

#### I. Bisheriger Rechtszustand

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahre 1980 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne die Erweiterungsfläche) als Wohnbaufläche dar. Die Erweiterungsfläche ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Rahmen der 4. Flächennutzungsplanänderung wird die Erweiterungsfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr.1 - Ruhwarden - der Gemeinde Butjadingen, genehmigt mit Verfügung vom 22.4.1983, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne die Erweiterungsfläche) zum Teil als allgemeines Wohngebiet, zum Teil als Verkehrsfläche, zum Teil als Parkfläche und zum Teil als Grünfläche (Spielplatz) dar.

#### II. Anlaß und Ziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.1 - Ruhwarden - der Gemeinde Butjadingen wurde

um das Flurstück Nr.48/8 der Flur 4 erweitert, um in Verbindung mit dem Flurstück Nr.39/15 der Flur 4 ein bebaubares Grundstück zu erhalten.

Weiterhin wurden die erhaltenswerten Bäume sowie die vorhandene Transformatorstation in den Bebauungsplan aufgenommen.

### III. Inhalt des Planes

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.1 - Ruhwarden - ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Die Größe der im Bebauungsplan dargestellten Flächen beträgt ca.:

allgemeine Wohngebiete	=	11 950 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	=	1 600 m <sup>2</sup>
Parkfläche	=	740 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Spielplatz)	=	500 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	=	24 m <sup>2</sup>

Für den Standort der vorhandenen Transformatorstation (einschl. deren Zuwegung) ist eine Grunddienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen.

Um die geschichtliche Entwicklung des Gebietes rekonstruieren zu können, sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

### IV. Infrastruktur

#### Straßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus südlicher Richtung über die Bahnhofstraße (K 185).

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße A (als Baustraße vorhanden), die Planstraße B (ebenfalls als Baustraße vorhanden) sowie den Gehweg (vorhanden).

### Öffentliche Parkflächen

Die Anordnung eines Parkplatzes war erforderlich, um Ersatzparkraum für die durch den Ausbau der Ortsdurchfahrt weggefallenen Parkplätze, insbesondere bei den Pensionshäusern "Schild" zu schaffen. Außerdem befinden sich auf dem Parkplatz die gemäß der RAS-E (Punkt 4.1.2) erforderlichen Parkplätze für die Besucher und Lieferanten.

Nachweis:

$$11\ 950 \times 0,8 = 9\ 560\ \text{m}^2\ \text{Geschoßfläche}$$

$$9\ 560 : 100 = 95,6 = 96\ \text{WE (Wohneinheiten)}$$

$$96 : 5 = 19,2 = 20\ \text{Parkplätze}$$

Im Bereich des Parkplatzes können 28 Parkplätze eingerichtet werden.

Im privaten Bereich müssen aufgrund des §47 der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlage aufnehmen können.

### Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz für Kinder (ab 6 Jahre) ist in ausreichender Größe an der Planstraße A ausgewiesen.

Nachweis:

Die Geschoßfläche im Spielplatzbereich beträgt gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr.1 - Ruhwarden - der Gemeinde Butjadingen ca.  $12.000\ \text{m}^2$ .  
 $12.000,00 \times 2\% = 240\ \text{m}^2 < 300\ \text{m}^2 < \text{vorh. Spielplatzgröße von } 500\ \text{m}^2$ .

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt  $320\text{m} < 400\text{m}$ .

### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Die Gas- und Stromversorgung des Plangebietes ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Kanalnetz des Ortes Ruhwarden, welches an die Kläranlage in Tossens angeschlossen ist.

Das Oberflächenwasser wird gemäß eines noch aufzustellenden Oberflächenentwässerungsplanes über vorhandene Gräben abgeleitet.

V. Naturschutz und Landschaftspflege

In Bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege wurden die ortsprägenden Bäume als zu erhaltende Bäume ausgewiesen.

VI. Kosten der Durchführung

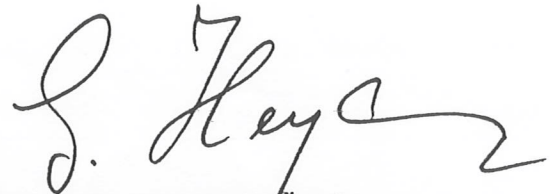
Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.1 - Ruhwarden - notwendig sind, betragen überschläglich:

Verkehrerschließung = 80.000,00 DM

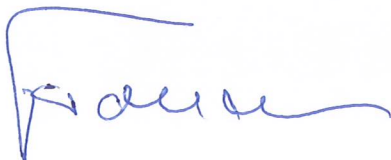
Die Kanalisation ist vorhanden

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushalt- und Finanzplanung der Gemeinde durch Anliegerbeiträge und einem Eigenanteil der Gemeinde gemäß der dazu erlassenen Satzung.

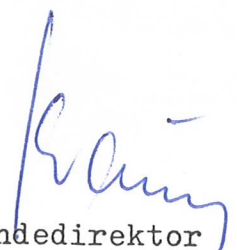
Elsfleth, den 15.7.1985



**A+H PLANUNGSBÜRO**  
Architekt und Städtebau  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heya  
Am Weerdloch 3 - 2867 Elsfleth-Lönen Telefon 04404/3366



Bürgermeister



Gemeindedirektor