



BEBAUUNGSPLAN NR. 1A

— BURHAVE —

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 044 04 / 3366

Verfahrensstand

Zur Genehmigung eingereichter Entwurf

B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr.1A - Burhave - der Gemeinde
Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Infrastruktur
- V. Soziale Maßnahmen (Umweltschutz)
- VI. Naturschutz und Landschaftspflege
- VII. Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahre 1980 stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zum Teil als allgemeines Wohngebiet und zum Teil als Verkehrsfläche dar.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr.1 - Burhave - der Gemeinde Butjadingen, genehmigt am 6.9.1965, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Flurstücke 1/7 und 1/8 der Flur 3, welche nicht im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr.1 - Burhave - enthalten sind, zum Teil als allgemeines Wohngebiet und zum Teil als Verkehrsfläche dargestellt.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr.1A - Burhave - der Gemeinde Butjadingen wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber dem rechts-

gültigen Bebauungsplan Nr.1 - Burhave - so zu vergrößern, daß die vorhandenen Baulücken noch bebaut und die vorhandenen baulichen Anlagen noch erweitert werden können.

Außerdem wurde gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr.1 - Burhave - auf eine gesonderte Festsetzung von Flächen, auf denen nur Nebenanlagen und Garagen zulässig sind, verzichtet, da sich diese Festsetzung in der Realität als nicht günstig erwiesen hat.

Weiterhin wurde der vorliegende Bebauungsplan Nr.1A - Burhave - hinsichtlich seines Geltungsbereiches gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr.1 - Burhave - um die Flurstücke 1/7 und 1/8 der Flur 3 erweitert, weil die angrenzenden Grundstückseigentümer diese Flächen zur Abrundung und Vergrößerung ihrer Grundstücke gekauft haben.

III. Inhalt des Planes

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigelegten Planzeichnung. Die Fläche hat eine Größe von ca. 10,65 ha.

Die Größen der im Bebauungsplan dargestellten Flächen betragen ca.:

allgemeines Wohngebiet (WA)	=	95 000 m ²
Verkehrsfläche	=	11 500 m ²

Bauflächen

Gemäß den Festsetzungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes sowie den Zielvorstellungen der Gemeinde wird das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Bauland als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um das ausgewiesene Baugebiet hinsichtlich seiner Bebaubarkeit der Umgebung anzupassen, wurde eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

Baulast

Der ausgewiesene Mülltonnenstandplatz an der Deichgräfenstraße/Hermann-Allmers-Straße ist mit einer Baulast gemäß §52 in Verbindung mit §92 der NBauO zugunsten der Anlieger der Deichgräfenstraße zu belasten.

Die ausgewiesene Umformerstation (Fläche für Versorgungsanlagen/ Elektrizität) ist mit einer Baulast gemäß §52 in Verbindung mit §92 der NBauO zugunsten der Energieversorgung Weser-Ems (EWE) zu belasten.

Das mit Leitungsrechten belastete DN 50 Wasserleitungstrasse ist mit einer Baulast gemäß §52 in Verbindung mit §92 der NBauO zugunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes zu belasten.

IV. Infrastruktur

Straßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus süd-östlicher und nord-östlicher Richtung über die Strandallee.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Weserstraße, die Hermann-Allmers-Straße, die Jadestraße, die Deichgräfenstraße, die Planstraße A sowie den Geh- und Radweg.

Öffentliche Parkflächen

Die gemäß der RAS-E (Punkt 4.1.2) für Besucher und Lieferanten vorzusehenden Parkplätze im öffentlichen Bereich sind in ausreichender Anzahl ausgewiesen bzw. textlich festgesetzt.

Nachweis:

$95\ 000 \times 0,4 = 38\ 000\ \text{m}^2$ Geschoßfläche

$38\ 000 : 100 = 380$ WE (Wohneinheiten)

$380 : 5 = 76$ Parkplätze

Ausgewiesen wurden in der Weserstraße 40 Parkplätze und in der Deichgräfenstraße 5 Parkplätze.

Textlich festgesetzt wurden in der Jadestraße (befahrbarer Wohnweg) 27 Parkplätze und in der Deichgräfenstraße (befahrbarer Wohnweg) 4 Parkplätze.

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.

Spielplätze

Die gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderlichen Spielplätze für Kinder (ab 6 Jahre) sind in ausreichender Größe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.1A - Burhave - (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.10 - Burhave (Kurgebiet) -, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9 - Burhave (Westlich Weserstraße) - (1. Änderung und Erweiterung) sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 - Burhave - (neben dem Ehrenhain) ausgewiesen oder werden zukünftig als solche genutzt (siehe hierzu auch den Übersichtsplan).

Nachweis

Die Geschoßfläche im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt $95\ 000 \times 0,4 = 38\ 000\ m^2$.

Auf den Spielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9 - Burhave (Westlich Weserstraße) - (1. Änderung und Erweiterung) entfallen ca. 60% der Geschoßfläche.

$$38\ 000 \times 60\% = 22\ 800\ m^2\ \text{Geschoßfläche}$$

$$22\ 800 \times 2\% = 456\ m^2$$

Der ausgewiesene Spielplatz hat eine Größe von $1500\ m^2$.

Auf die Grünfläche hinter dem Ehrenhain an der Ostlandstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 - Burhave - (welche zukünftig als Spielplatz genutzt wird) entfallen ca. 30% der Geschoßfläche.

$$38\ 000 \times 30\% = 11\ 400\ m^2\ \text{Geschoßfläche}$$

$$11\ 400 \times 2\% = 228\ m^2$$

Die ausgewiesene Grünfläche hinter dem Ehrenhain an der Ostlandstraße, welche zukünftig als Spielplatz genutzt wird, hat eine Größe von $900\ m^2$.

Auf den Spielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.10 - Burhave (Kurgebiet) - entfallen ca. 10% der Geschoßfläche.

$$38\ 000 \times 10\% = 3\ 800\ m^2\ \text{Geschoßfläche}$$

$$3\ 800 \times 2\% = 76\ m^2$$

Der ausgewiesene Spielplatz hat eine Größe von $560\ m^2$.

Die Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt maximal $380m < 400m$.

Ver- und Entsorgung

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

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

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Butjadingen.

Das Oberflächenwasser wird gemäß eines noch aufzustellenden Oberflächenentwässerungsplanes teilweise über offene Gräben und teilweise über die Regenwasserkanalisation der Gemeinde Butjadingen abgeführt.

V. Soziale Maßnahmen (Umweltschutz)

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr.1A - Burhave - der Gemeinde Butjadingen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten, da es sich primär um eine vorhandene Bausubstanz handelt und die in der Nähe liegende Kläranlage in Zukunft verstärkt eingegrünt wird.

VI. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine zu erhaltenden Bäume und Sträucher. Anzupflanzende Bäume und Sträucher wurden nicht festgesetzt, um hinsichtlich dieser Entscheidung flexibel zu bleiben und die zukünftigen Entwicklungsvariablen bei der Entscheidung besser berücksichtigen zu können.

VII. Kosten der Durchführung

Die Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes verursacht keine größeren Kosten für die Gemeinde Butjadingen.

Elsfleth, den 27.3.1984

Hat vorgelegen

Brake, den 8.6.84

Landkreis Wesermarsch

Vermerk

Im Auftrage

[Handwritten Signature]
Länge

Baudirektor

[Handwritten Signature]



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-Liemen Telefon 04404/3366

Die Begründung hat in der Zeit vom 23.01.84 bis 23.02.84 gemäß §2a (6) des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegen.