



# BEBAUUNGSPLAN NR. 1B

— MELLUMRING —

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 den Bebauungsplan Nr. 1B - Mellumring - 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, zum Teil als Verkehrsfläche und zum Teil als Fläche für Versorgungsanlagen (20-kV-Freiluftschaltanlage einschl. Transformator) dar.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr.1 - Burhave - der Gemeinde Butjadingen, genehmigt am 6.9.1965, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1B zum Teil als allgemeines Wohngebiet, zum Teil als Verkehrsfläche und zum Teil als Fläche für Versorgungsanlagen (20-kV-Freiluftschaltanlage einschl. Transformator) dar.

#### II. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1B - Mellumring - der Gemeinde Butjadingen wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die überbaubare Grundstückfläche gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr.1 - Burhave - so zu vergrößern, daß noch

6 zusätzliche Bauplätze in diesem Gebiet entstehen (siehe hierzu den Parzellierungsplan) und die vorhandenen baulichen Anlagen 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 die Verkehrsfläche, welche im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr.1 - Burhave - hinter den süd-östlich des "Mellumringes" gelegenen Grundstücken ausgewiesen wurde, herausgenommen, da die Baugrundstücke auf der süd-östlichen Seite dieser Verkehrsfläche nicht von dieser Verkehrsfläche aus erschlossen werden.

### III. Inhalt des Planes

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigelegten Planzeichnung. Die Fläche hat eine Größe von ca. 4,15 ha.

Die Größen der im Bebauungsplan dargestellten Flächen betragen ca.:

allgemeines Wohngebiet (WA)	=	32 970 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	=	8 050 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen (20-kV-Freiluftschaltanlage einschl. Transformator)	=	480 m <sup>2</sup>

### 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 Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

### Baulast

Damit die Baugrundstücke entlang der Planstraße A von dieser Straße aus erschlossen werden können, wurde die Planstraße A, bei der es sich um eine Privatstraße handelt, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Planstraße A

belastet. Diese mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Verkehrsfläche ist mit einer Baulast gemäß §5 bzw. §52 in Verbindung mit §92 der NBauO zugunsten der Anlieger der Planstraße A zu belasten.

Der an der Planstraße A ausgewiesene Mülltonnenstandplatz ist mit einer Baulast gemäß §52 in Verbindung mit §92 der NBauO zugunsten der Anlieger der Planstraße A, deren Grundstück nicht vom Müllfahrzeug erreicht werden kann, zu belasten.

#### IV. Infrastruktur

##### Straßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus süd-westlicher Richtung über die Straße "Strandallee" sowie die "Ostlandstraße". Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße "Mellumring", die Straße "Strandallee" und die Planstraße A (Privatstraße), welche mit einer Pflasterdecke zu versehen ist.

##### Öffentliche Parkflächen

Die gemäß der RAS-E (Punkt 4.1.2) für Besucher und Lieferanten vorzusehenden Parkplätze im öffentlichen Bereich sind innerhalb der Verkehrsfläche ausgewiesen.

Nachweis:

$32\ 970 \times 0,4 = 13\ 188\ \text{m}^2$  Geschoßfläche

$13\ 188 : 100 = \text{ca. } 132$  WE (Wohneinheiten)

$132 : 5 = \text{ca. } 27$  Parkplätze

Ausgewiesen wurden in der Straße "Mellumring" = 19 Parkplätze, in der "Ostlandstraße" = 8 Parkplätze und in der Planstraße A = 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.1B (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.10 - Burhave (Kurgebiet) - und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 - Burhave - (neben dem Ehrenhain)) ausgewiesen.

Nachweis:

$12\,500\text{ m}^2 = \text{ca. } 95\%$  der Geschoßfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1B wird durch den Spielplatz im Bebauungsplan Nr.10 - Burhave (Kurgebiet) - abgedeckt.

$12\,500 \times 2\% = 250\text{ m}^2 <$  vorh. bzw. ausgewiesener Spielplatz im Bebauungsplan Nr.10. Dieser Spielplatz hat eine Größe von  $560\text{ m}^2$ .

$688\text{ m}^2 = \text{ca. } 5\%$  der Geschoßfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1B wird durch den Spielplatz im Bebauungsplan Nr.1 - Burhave (neben dem Ehrenhain) abgedeckt.

$688 \times 2\% = \text{ca. } 14\text{ m}^2 <$  vorh. bzw. zukünftig genutzte Spielplatzgröße von  $900\text{ m}^2$ .

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt  $380\text{m} < 400\text{m}$ .

#### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Damit die vorhandenen Leitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes nicht durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut oder sonst in ihrer Funktion gestört werden, wurde hierfür eine entsprechende textliche Festsetzung im Plan aufgenommen.

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

Die Gasversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorh. 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 sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

#### VI. Naturschutz und Landschaftspflege

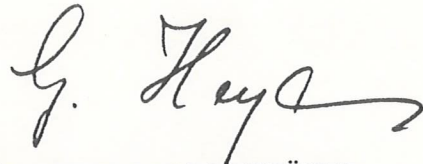
Im öffentlichen Bereich befinden sich keine zu erhaltenden, ortsprägenden Bäume.

Im privaten Bereich wurden, um die Nutzungsmöglichkeit der Baugrundstücke nicht einzuschränken, keine zu erhaltenden Bäume ausgewiesen.

#### VII. Kosten der Durchführung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr.1B - Mellumring - verursacht keine größeren Kosten für die Gemeinde Butjadingen.

Elsfleth, den 28.3.1984



 **A+H PLANUNGSBÜRO**  
Architektur und Städtebau  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt Hens-Joachim Arends  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heye  
Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen Telefon 04404/3366

#### Vermerk

Die Begründung hat in der Zeit vom *27.12.1983* bis *27.01.1984* gemäß §2a (6) des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegen.

**Hat vorgelegen**

Brake, den *17.7.84*

**Landkreis Wesermarsch**

Im Auftrage  
