

# BEBAUUNGSPLAN NR.101

— Tossens, Robbenstraße/Strandallee —

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 68

## B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr.101 - Tossens, Robbenstraße/  
Strandallee - der Gemeinde Butjadingen

### Inhaltsverzeichnis

- I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
- III. Aufstellungsbeschluß
- IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)
- V. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)
- VI. Infrastruktur
  1. Straßenverkehrsflächen
    - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege
    - Veränderungen durch die Planung
    - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege
  2. Öffentliche Parkflächen
  3. Spielplatz
  4. Ver- und Entsorgung
    - Trinkwasserversorgung
    - Abwasser
    - Strom
    - Gas
    - Müllbeseitigung
    - Oberflächenentwässerung
  5. Brandschutz
- VII. Naturschutz und Landschaftspflege
  1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft
  2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan
- VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
- IX. Wasserwirtschaft
  1. Art und Umfang von nahen Gewässern
  2. Veränderung derselben durch die Planung
- X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

## I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (Teilplan "Tossens") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.101 - Tossens, Robbenstraße/Strandallee - als Wohnbaufläche dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.3A - Tossens, Robbenstraße - der Gemeinde Butjadingen, genehmigt am 13.7.1970, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.101 - Tossens, Robbenstraße/Strandallee - als reines Wohngebiet dar.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr.101 - Tossens, Robbenstraße/Strandallee - treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.3A - Tossens, Robbenstraße -, genehmigt am 13.7.1970, für diesen Geltungsbereich außer Kraft.

## II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.101 - Tossens, Robbenstraße/Strandallee wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Erweiterung einer Arztpraxis (um einen Kurtrakt) zu ermöglichen.

Diese Erweiterung ist für das Nordseebad Tossens (der Ort Tossens ist seit 1987 ein Nordseebad) von großer Relevanz, um die für ein Nordseebad erforderlichen Kureinrichtungen anbieten zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.101 - Tossens, Robbenstraße/Strandallee - bietet sich als Standort für den zukünftigen Erweiterungsbau an, weil hier schon eine Arztpraxis vorhanden ist. Außerdem liegt der Bebauungsplangeltungsbereich in einer günstigen Entfernung zu den umliegenden Ferienappartements.

## III. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 12.12.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.101 - Tossens, Robbenstraße/Strandallee - beschlossen.

#### IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am süd-östlichen und am süd-westlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches verläuft die Strandallee (K 183).

Am nord-westlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches befindet sich die Robbenstraße.

An der nord-östlichen Grenze des Bebauungsplanes ist ein Gewässer III. Ordnung vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind eine Arztpraxis sowie zwei Wohnhäuser vorhanden. Weiterhin befinden sich entlang des Gewässers III. Ordnung Anpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern. Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches sind Gartenanpflanzungen in Form von Bäumen, Sträuchern und Blumenbeeten vorhanden.

Nord-östlich des Bebauungsplangeltungsbereiches schließt sich eine Fläche für die Landwirtschaft an. Diese Fläche wird als Viehweide genutzt. Ansonsten wird der Bebauungsplangeltungsbereich durch eine vorhandene Bebauung umschlossen.

#### V. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.101 - Tossens, Robbenstraße/ Strandallee - ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Die Fläche (sie wurde als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen) hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) ergab sich in Anpassung an den wirksamen Flächennutzungsplan sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen und der geplanten Bebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die geplanten baulichen Anlagen (Kurtrakt an eine vorhandene Arztpraxis). Die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung verbundene Verdichtung der vorhandenen Bebauung ist vertretbar, weil es <sup>sich</sup> bei dem Bebauungsplangebiet um einen Eckbereich handelt.

Um das Heranrücken von baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen) an die öffentlichen Verkehrsflächen zu verhindern - aus Gründen der Verkehrssicherheit - wurde eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (textliche Festsetzung Nr.1 des Bebauungsplanes).

Um die vorhandenen Anpflanzungen entlang des Gewässers III. Ordnung (an der nord-östlichen Grenze des Bebauungsplangeltungsbereiches vorhanden) zu erhalten, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da die Strandallee im Sommer von vielen Kurgästen benutzt wird, ist es für das Nordseebad Burhave relevant, daß - aus Gründen der Ortsbildpflege - die ausgewiesenen Stellplätze begrünt werden. Die vorhandenen, erhaltenswerten Bäume und Sträucher innerhalb der Stellplatzflächen sind dabei in die Stellplatzgrünflächenbepflanzung zu integrieren (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes). Im Bereich der 100 mm Ge-Wasserleitungstrasse werden die anzupflanzenden Bäume und Sträucher mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband abgestimmt. Die Stellplatzflächen werden gepflastert.

Damit sich die geplanten baulichen Anlagen in die vorhandene Bebauung einfügen, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung), daß im allgemeinen Wohngebiet nur bauliche Anlagen zulässig sind, bei denen der First eine Höhe von 11 m über Geländeoberkante nicht überschreitet. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß das vorhandene Gebäude an der Ecke der Strandallee (im Bebauungsplangeltungsbereich, Hausnummer 24) eine entsprechende Höhe aufweist.

Die im Bebauungsplangebiet zul. Dachformen (Sattel- oder Walmdächer auf den Hauptgebäuden) ergaben sich in Anpassung an die nähere Umgebung. Das gleiche gilt für die zulässige Dachneigung von  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ . Da die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung zum größten Teil mit einem Verblendmauerwerk versehen wurden, wurde in den Bebauungsplan eine entsprechende örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung aufgenommen, um eine Integration der geplanten baulichen Anlagen in die Umgebung zu erreichen. Eine konkrete Farbgebung der Verblender erfolgte nicht, weil in der Nachbarschaft verschiedene Verblender vorkommen.

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

## VI. Infrastruktur

### 1. Straßenverkehrsflächen

#### - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am süd-östlichen und am süd-westlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches verläuft die Strandallee (K 183).

Am nord-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindet sich die Robbenstraße.

#### - Veränderungen durch die Planung

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches sind keine Straßenverkehrsflächen vorhanden.

#### - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Der Bebauungsplan Nr.101 grenzt im Nordwesten an die Robbenstraße, im Südwesten an die Strandallee und im Südosten ebenfalls an die Strandallee.

Die Robbenstraße mündet auf die Strandallee (K 183). Die Strandallee mündet auf die Hauptstraße (L 59).

### 2. Öffentliche Parkflächen

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) sind an der Robbenstraße vorhanden.

Anzahl:  $5000 \times 0,8 = 4000 \text{ m}^2$  Geschoßfläche

$4000 : 100 = 40 \text{ WE}$  (Wohneinheiten)

$40 : 5 = 8$  Parkplätze

Diese 8 Parkplätze sind, wie schon erwähnt, an der Robbenstraße in Form eines Parkstreifens vorhanden (durch Planzeichen im Bebauungsplan dargestellt).

### 3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spiel-

platz für Kinder (ab 6 Jahre) ist in ausreichender Größe auf dem Schulgelände der Hauptschule an der Schulstraße vorhanden.

Nachweis: Die Geschoßfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.101 beträgt ca.:  $5000 \times 0,8 = 4000 \text{ m}^2$ .  
 $4000 \times 2\% = 80 \text{ m}^2$ .

Der vorhandene Spielplatz auf dem Schulgelände der Hauptschule an der Schulstraße hat eine Größe von  $700 \text{ m}^2$ .

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt 400 m.

Für den vorhandenen Spielplatz auf dem Schulgelände der Hauptschule ist ein begründeter Antrag gemäß § 5 (2) des NSpPG zu stellen.

#### 4. Ver- und Entsorgung

##### - Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Am süd-westlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches verläuft eine 100 mm Ge-Wasserleitung.

Im Bereich der 100 mm Ge-Wasserleitungstrasse werden die anzupflanzenden Bäume und Sträucher mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband abgestimmt. Die Stellplatzflächen werden gepflastert.

##### - Abwasser

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Ortes "Tossens".

##### - Strom

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

- Gas

Die Gasversorgung des Bebauungsplangebietes ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

- Müllbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung ist der Landkreis Wesermarsch zuständig.

- Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird gemäß eines prüfbaren Oberflächenentwässerungsplanes, welcher vor Baubeginn aufgestellt wird, über die vorhandenen Gräben und Grenzgruppen abgeführt.

Die Gräben und Grenzgruppen sind von den Eigentümern zu unterhalten.

5. Brandschutz

Der Brandschutz ist sichergestellt durch einen Löschwasserhydranten im Eckbereich Robbenstraße/Strandallee.

VII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Am nord-östlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches (entlang des Gewässers III. Ordnung) sind Anpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden.

Ansonsten gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gartenanpflanzungen (Bäume, Sträucher und Blumenbeete).

Nord-östlich des Bebauungsplangebietes schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Viehweide) an.

Ansonsten wird der Bebauungsplangeltungsbereich durch eine vorhandene Bebauung (mit entsprechenden Gartenanpflanzungen) umschlossen.

## 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan Nr. 101 ergeben sich keine Nachteile für die vorhandenen Anpflanzungen, weil die erhaltenswerten Anpflanzungen als zu erhaltender Baum- und Strauchbestand im Bebauungsplan textlich festgesetzt wurden (siehe hierzu auch Punkt VIII. der Begründung).

## VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

In bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege wurden die Bäume und Sträucher, welche am nord-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes (entlang des Gewässers III. Ordnung) vorhanden sind, als zu erhaltende Anpflanzungen im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Weiterhin wurde im Bebauungsplan textlich festgesetzt, daß die vorhandenen, erhaltenswerten Bäume und Sträucher, welche sich innerhalb der zukünftigen Stellplatzflächen befinden, in die Stellplatzgrünflächenbepflanzung zu integrieren sind.

## IX. Wasserwirtschaft

### 1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am nord-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Ansonsten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grenzgräben bzw. Grenzgruppen vorhanden.

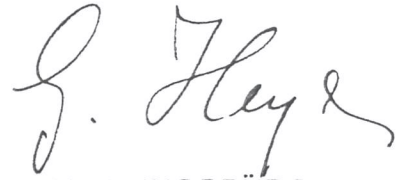
### 2. Veränderung derselben durch die Planung

Eine Veränderung der vorhandenen Grabensituation ist nicht beabsichtigt.

X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Der Bebauungsplan Nr. 101 - Tossens, Robbenstraße/Strandallee - verursacht keine Kosten für die Gemeinde Butjadingen.

Elsfleth, den 21.9.1987



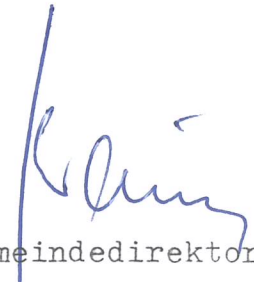
**A+H PLANUNGSBÜRO**  
Architektur und Städtebau  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heyl  
Am Wesersdich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Telefon 04404/3366



Bürgermeister



Siegel



Gemeindedirektor

Butjadingen, den 30.09.1987

**Hat vorgelegen**  
Brake, den 16.12.87  
Landkreis **Wesermarsch**

Im Auftrage



(Lange)  
Baudirektor