



1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR.10
— BURHAVE (KURGEBIET) —
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 / 33 68

Verfahrensstand

Zur Genehmigung eingereichter Entwurf

B e g r ü n d u n g

betreffend der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.10 - Burhave (Kurgebiet) - der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

- I. Bisheriger Stand der Bauleitplanung
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)
- IV. Inhalt des Planes
- V. Infrastruktur
 - Straßenverkehrsflächen
 - Öffentliche Parkflächen
 - Spielplatz
 - Ver- und Entsorgung
- VI. Naturschutz und Landschaftspflege
- VII. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

I. Bisheriger Stand der Bauleitplanung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (Teilplan "Burhave") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.10 zum Teil als Sondergebiet (Kur-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen) und zum Teil als allgemeines Wohngebiet dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.10 - Burhave (Kurgebiet) -, genehmigt am 4.3.1982, stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.10 (mit Ausnahme der Erweiterungsfläche) zum Teil als Sondergebiet (Kur- und Erholungsgebiet), zum Teil als Grünfläche für Freizeiteinrichtungen (Spielplatz/Sportplatz), zum Teil als Grünfläche (Spielplatz) und zum Teil als allgemeines Wohngebiet dar.

Die Erweiterungsfläche (Flurstück 117/66 der Flur 2) ist im rechts-

verbindlichen Bebauungsplan Nr.1 - Burhave -, genehmigt am 6.9.1965, als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr.10 - Burhave (Kurgebiet) - wurde geändert, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Errichtung eines Bäderhauses (Badearzt, Masseur usw.) im Sondergebiet (Kur- und Erholungsgebiet) zu ermöglichen. Diese Fläche bietet sich als Standort für die geplante bauliche Anlage an, da sie in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen "Haus des Gastes" - als Kureinrichtung - liegt und das Kur- und Erholungsangebot in diesem Bereich optimal ergänzt.

Weiterhin wurde der Spielplatz entsprechend der örtlichen Gegebenheit in seiner Lage und Größe verändert sowie die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Flurstückes Nr.63/1 der Flur 2 (welches im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wurde) in süd-westlicher Richtung erweitert.

Der Bebauungsplan Nr.10 - Burhave (Kurgebiet) - wurde um das Flurstück 117/66 der Flur 2 erweitert, um die Überbaubarkeit des Grundstückes zu verbessern. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß durch die Aufnahme des Flurstückes in den Bebauungsplan der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.10 optimal abgerundet wird.

III. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Im Plangebiet befinden sich an baulichen Anlagen das "Haus des Gastes" sowie ein Wohnhaus. Weiterhin sind auf den einzelnen Grundstücken Anpflanzungen (Grundstücksbepflanzungen/Gartenanpflanzungen) in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Auf dem Flurstück Nr.63/1 der Flur 2 befindet sich das "Haus des Gastes" und auf dem Flurstück Nr.117/66 der Flur 2 befindet sich ein Wohnhaus. Die restliche Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Bei der Fläche, auf die zukünftig das Bäderhaus errichtet werden soll, handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche auf der sich keine Anpflanzungen befinden.

IV. Inhalt des Planes

Die Abgrenzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.10 - Burhave (Kurgebiet) - ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 20300 m².

Die Größe der im Bebauungsplan dargestellten Flächen beträgt ca.:

allgemeines Wohngebiet = 7900 m²

Sondergebiet
(Kur- und Erholungsgebiet) = 7690 m²

Grünfläche für Freizeiteinrichtungen
(Sportplatz/Spielplatz) = 3485 m²

Grünfläche (Spielplatz) = 1045 m²

Verkehrsfläche = 180 m²

Gemäß dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan sowie den Planungsabsichten der Gemeinde wird das im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.10 liegende Bauland zum Teil als Sondergebiet (Kur- und Erholungsgebiet) und zum Teil als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Für das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wurde das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung des §17 der Bau-nutzungsverordnung (für eine zweigeschossige Bebauung) in Ansatz gebracht. Im Bereich des Sondergebietes, in dem zukünftig das Bäderhaus erstellt werden soll, wurde die Grundflächenzahl erhöht, da das Grundstück in seinen Außenrandzonen zerklüftet ist. Außerdem wird ein Teil des Grundstückes durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Grundstückszufahrt) in Anspruch genommen. Die Geschoßflächenzahl wurde entsprechend der Nachbarbebauung mit GFZ 0,8 festgesetzt.

Im Bereich der Dreiecksfläche des SO - Kur- und Erholungsgebietes wird u. a. ein separater eingegrünter Parkplatz für den Notarzt zur Verfügung gestellt.

Im Bereich des Sondergebietes (Kur- und Erholungsgebiet) wurde der

Abstand der Baugrenze vom Straßenrand der "Strandallee" auf 7,00 m bzw. 8,00 m festgesetzt, weil die "Strandallee" in diesem Bereich eine auskömmliche Breite aufweist. Die Straßenbreite der "Strandallee" in diesem Bereich setzt sich (von der süd-östlichen Straßenseite aus) wie folgt zusammen: Einem ca. 2,00 m breiten Gehweg, einer ca. 6,00 m breiten Fahrbahn, einem ca. 2,50 m breiten Grünstreifen und einem ca. 2,00 m breiten Graben.

Sonstige Vorgaben für die Erstellung von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes

Anlagen jeder Art im Bereich der Deichsicherungszone bedürfen gemäß §16 des Niedersächsischen Deichgesetzes der Ausnahmegenehmigung durch die untere Deichbehörde.

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 Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden.

V. Infrastruktur

Straßenverkehrsflächen

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

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Fuß- und Wanderwege sowie die Grundstückszufahrten.

Öffentliche Parkflächen

Im Bereich des Sondergebietes wurden an der "Deichstraße" eine Fläche für 22 Stellplätze vorgegeben und nördlich des geplanten Bäderhauses eine Fläche für 5 Stellplätze ausgewiesen (siehe hierzu auch den Bebauungsvorschlag/Gestaltungsplan).

Nachweis:

Geht man gemäß §47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) von

4 Einstellplätzen je Tennisplatz aus, so ergeben sich 20 Einstellplätze < 22 Einstellplätze (siehe hierzu den Bebauungsvorschlag/Gestaltungsplan).

Für die Bewohner des Bäderhauses wird eine Fläche für mindestens 5 Stellplätze nördlich des Bäderhauses vorgegeben (siehe hierzu den Bebauungsvorschlag/Gestaltungsplan).

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind die erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück einzurichten.

Die Stellplätze, welche im Sondergebiet (Kur- und Erholungsgebiet) und im allgemeinen Wohngebiet nicht auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden können (gemäß §47 (3) der NBauO), können auf dem süd-östlichen öffentlichen Parkplatz (Flurstück 56/12 der Flur 2 und Flurstück 64/11 der Flur 2) untergebracht werden.

Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz für Kinder (ab 6 Jahre) ist in ausreichender Größe innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen bzw. vorhanden.

Nachweis:

Die Geschoßfläche im Einzugsbereich des Spielplatzes beträgt ca. 20.000 m².

$20.000 \times 2\% = 400 \text{ m}^2 < \text{vorhandene bzw. ausgewiesene Spielplatzgröße von } 1045 \text{ m}^2.$

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt 350 m < 400 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.

Das Oberflächenwasser wird gemäß eines noch aufzustellenden, prüf- baren Oberflächenentwässerungsplanes, welcher die Randflächen des Baugebietes und den Deich mit einbezieht, zum Teil über die Regen-

wasserkanalisation und zum Teil über offene Gräben abgeführt. Das Binnenrhynschlot wird für die Oberflächenentwässerung des Deiches erhalten.

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

Der Brandschutz ist durch vorhandene Hydranten gesichert.

VI. Naturschutz und Landschaftspflege

Innerhalb der Fläche, auf der zukünftig das Bäderhaus erstellt werden soll, befinden sich keine Anpflanzungen.

Um eine optimale Einfügung des Bäderhauses in die Umgebung zu erreichen, wird das Bäderhaus mit standortgerechten Baum- und Strauchanpflanzungen umgeben.

Bei künftigen baulichen Maßnahmen werden unter Beachtung der Erfordernisse des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes diese durch entsprechende standortgerechte Anpflanzungen eingegrünt. Hierbei erfolgt eine Integration der bestehenden, erhaltenswerten Grünbepflanzungen.

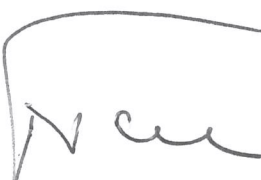
VII. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.10 erforderlich sind, betragen überschläglich:

| | |
|--|-----------------|
| Verkehrerschließung (Grundstückszufahrt, Gehwege usw.) | = 270.000,00 DM |
| Ver- und Entsorgung (Oberflächenentwässerung, Abwasserbeseitigung, Beleuchtung usw.) | = 180.000,00 DM |

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

Elsfleth, den 25.7.1986


Bürgermeister

Butjadingen, den 01.07.1986



A+H-PLANUNGSBÜRO
Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Hays
Am Weserdeich 3 - 28877 Elsflöth-Lienen Telefon 04404/3366


Gemeindedirektor