

BEBAUUNGSPLAN NR.103

" TOSSENS, HAUPTSTRASSE "

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.103 "Tossens, Hauptstraße" 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. Parkflächen
 3. Ver- und Entsorgung
 - Trinkwasserversorgung
 - Abwasser
 - Strom
 - Gas
 - Müllbeseitigung
 - Oberflächenentwässerung
 4. 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.103 "Tossens, Hauptstraße" als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung wurde der Bebauungsplangeltungsbereich in eine gemischte Baufläche umgewandelt.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für dieses Gebiet gibt es noch nicht.

II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.103 "Tossens, Hauptstraße" wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Ansiedlung eines KFZ-Reparaturbetriebes (mit einem kleinen örtlich begrenzten KFZ-Handel) zu ermöglichen.

Der Kraftfahrzeugbetrieb hatte bisher seinen Standort an der Einmündung der Bahnhofstraße in die Hauptstraße (also im Ortszentrum).

Da der jetzige Standort eine zukunftsorientierte Entwicklung des KFZ-Betriebes aus räumlichen Gründen nicht zuläßt, ist eine Standortverlegung unumgänglich.

Diese Fläche bietet sich als Standort für den KFZ-Betrieb an, weil sie direkt an der Hauptstraße bzw. L 59 (am Ortsausgang - in Richtung Ruhwarden) liegt und somit gut von den Kunden des Betriebes, welche aus dem Ort Tossens sowie der näheren Umgebung kommen, erreicht werden kann.

Der landwirtschaftliche Betrieb wurde mit in den Bebauungsplangeltungsbereich einbezogen, weil die Erschließung des Kraftfahrzeugbetriebes über die vorhandene Zufahrt des landwirtschaftlichen Betriebes erfolgen soll.

III. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 24.6.1987 die Aufstellung

des Bebauungsplanes Nr.103 "Tossens, Hauptstraße" beschlossen.

IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.103 wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (als Viehweide und als Standort eines landwirtschaftlichen Betriebes).

Am westlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches verläuft die Hauptstraße bzw. L 59.

Die nord-östliche Grenze ergibt sich durch den landwirtschaftlichen Betrieb bzw. durch einen Graben.

Am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes (im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle) verläuft ein Graben.

Südlich sowie süd-östlich grenzt der Bebauungsplangeltungsbereich an ein vorhandenes Siedlungsgebiet. Ansonsten befinden sich in der näheren Umgebung landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Bäume und Sträucher (zum Teil als Gartenanpflanzungen) im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes vorhanden.

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.103 "Tossens, Hauptstraße" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Die Fläche (sie wurde als Dorfgebiet ausgewiesen) hat eine Größe von ca. 1,03 ha.

Die Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet) ergab sich in Anpassung an die 9. Flächennutzungsplanänderung sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen und der geplanten Bebauung (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden).

Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle ergab sich aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen sowie unter dem Aspekt dem landwirtschaftlichen Betrieb auch zukünftig begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen.

Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des geplanten Kraftfahrzeugbetriebes ergab sich in Anpassung an die hier geplanten baulichen Anlagen.

Um dem landwirtschaftlichen Betrieb auch zukünftig eine Erweiterung zu ermöglichen, wurde im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle eine abweichende Bauweise festgesetzt (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.2 des Bebauungsplanes).

Weil die geplanten baulichen Anlagen des KFZ-Reparaturbetriebes (unter Berücksichtigung eines ökonomischen Betriebsablaufes) eine Länge von mehr als 50 m haben können, wurde auch für diesen Bereich des Bebauungsplanes eine abweichende Bauweise festgesetzt (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.2 des Bebauungsplanes).

Damit sich die baulichen Anlagen des Kraftfahrzeugbetriebes hinsichtlich der Höhe der Umgebung (insbesondere dem süd-östlich angrenzenden Siedlungsgebiet) anpassen, wurde festgesetzt, daß diese baulichen Anlagen eine Höhe von maximal 8,00 m über Geländeoberkante nicht überschreiten dürfen.

Um das Heranrücken von baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen) an die L 59 bzw. Hauptstraße zu verhindern - aus Gründen der Verkehrssicherheit - wurde eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.1 des Bebauungsplanes).

Weil der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.103 zum Teil im Kurvenbereich der L 59 bzw. Hauptstraße liegt und nur eine Zufahrt zur L 59 aufweist, sind (aus verkehrlichen Gründen) im Dorfgebiet keine Tankstellen zulässig. Hierbei ist außerdem zu berücksichtigen, daß es im Ort Tossens schon eine Tankstelle gibt.

Um eine optimale Eingrünung des Grundstückes, auf dem sich der Kraftfahrzeugbetrieb ansiedeln möchte, zu erreichen, wurde die textliche Festsetzung Nr.4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Erschließung der Flurstücke 97/1 und 151/96 der Flur 1 über die vorhandene Zufahrt auf dem Flurstück 229/41 der Flur 1 sicherzustellen, wurde die textliche Festsetzung Nr.5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil in der näheren Umgebung keine Flachdächer vorhanden sind, dürfen die Hauptgebäude innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches ebenfalls nicht mit einem Flachdach versehen werden (siehe hierzu die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung).

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.

Um die Übersichtlichkeit der L 59 bzw. Hauptstraße im Kurvenbereich sicherzustellen, wurde die dritte örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 westlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches verläuft die L 59 bzw. Hauptstraße.

- Veränderungen durch die Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Straßenverkehrsflächen vorhanden.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die L 59 bzw. Hauptstraße.

Die Erschließung des Bebauungsplangeltungsbereiches erfolgt (von der L 59 bzw. Hauptstraße aus) über die vorhandene Zufahrt des landwirtschaftlichen Betriebes, welcher innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches vorhanden ist. Hierdurch wird vermieden, daß zusätzlicher Straßenverkehr (Kundenverkehr des geplanten KFZ-Betriebes) durch das süd-östlich angrenzende Siedlungsgebiet geleitet wird.

2. Parkflächen

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) stehen auf den Privatgrundstücken zur Verfügung.

3. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

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

- 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 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 Beginn der Baumaßnahmen aufgestellt

wird, über die vorhandenen Gräben und Grenzgruppen abgeführt. Die Gräben und Grenzgruppen sind von den Eigentümern aufzureinigen und zu unterhalten.

4. Brandschutz

Der Brandschutz ist sichergestellt durch einen Unterflurhydranten im Bereich der Einmündung der Friesenstraße in die Hauptstraße.

VII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.103 wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (als Viehweide und als Standort eines landwirtschaftlichen Betriebes).

Im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle sind Bäume und Sträucher (zum Teil als Gartenanpflanzungen) vorhanden.

Am Straßenrand der Hauptstraße bzw. L 59 sind ebenfalls einige, jüngere Bäume sowie eine Hecke vorhanden.

Südlich sowie süd-östlich grenzt der Bebauungsplangeltungsbereich an ein vorhandenes Siedlungsgebiet mit einer aufgelockerten Bebauung und entsprechenden Gartenanpflanzungen. Ansonsten befinden sich in der näheren Umgebung landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird durch den Bebauungsplan Nr.103 nicht beeinträchtigt, weil durch die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der zukünftige Verlust an Weidefläche (durch Bebauung) kompensiert wird.

Im anderen Teil des Bebauungsplangeltungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft bleiben auch zukünftig erhalten, zumal es in der näheren Umgebung noch umfangreiche, ökologisch gleichwertige, landwirtschaftlich genutzte

Flächen gibt.

Außerdem müssen gemäß § 14 (1) der NBauO die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen angelegt werden, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

In bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege wurde die Grundstücksfläche, auf der sich der KFZ-Betrieb ansiedeln möchte, mit einem 4,00 m bzw. 5,00 m breiten Pflanzstreifen, in dem standortgerechte Bäume und Sträucher höhenabgestuft anzupflanzen sind, eingegrünt.

Die Anpflanzungen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen deren Leitungen durch diese Anpflanzungsflächen verlaufen vorgenommen. Weiterhin wurden die erhaltenswerten Bäume und Sträucher im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle als zu erhaltende Anpflanzungen ausgewiesen.

IX. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am nord-östlichen und östlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Ansonsten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.103 "Tossens, Hauptstraße" verursacht keine

Kosten für die Gemeinde Butjadingen.

Elsfleth, den 12.5.1988



A+H PLANUNGSBÜRO

Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heyz
Am Weserdeich 3 - 2887 Elsfleth-Lienen Telefon 04404/3366

Bürgermeister



Gemeindedirektor

Butjadingen, den 22.06.1988

Hat vorgelegen

Brake, den 17.7.88
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage

(Lange)
Baudirektor