

BEBAUUNGSPLAN NR.106
"BURHAVE, BUTJADINGER STRASSE"
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

B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr.106 "Burhave, Butjadinger Straße"
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 "Burhave") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.106 "Burhave, Butjadinger Straße" als gemischte Baufläche dar.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für dieses Gebiet gibt es noch nicht.

II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.106 "Burhave, Butjadinger Straße" wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Hinterbebauung auf den langgestreckten Baugrundstücken zu ermöglichen.

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche am nord-östlichen Rand des Bebauungsplanes und der überbaubaren Grundstücksfläche am südwestlichen Rand des Bebauungsplanes (Butjadinger Straße bzw. L 60) wurde eine nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, um eine durchgehende Bebauung (über die gesamte Grundstückstiefe) zu verhindern.

III. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 11.9.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.106 "Burhave, Butjadinger Straße" beschlossen.

IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bauliche Anlagen

und Gartenanpflanzungen.

Am nord-westlichen und süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Grenzgruppe.

Am nord-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft ein Graben (Gewässer III. Ordnung).

Süd-westlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Butjadinger Straße bzw. L 60

Nord-westlich und süd-östlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an eine vorhandene Bebauung (mit den entsprechenden Gartenanlagen).

Nord-östlich des Bebauungsplangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Viehweiden).

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.106 "Burhave, Butjadinger Straße" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Die Fläche (sie wurde als Mischgebiet ausgewiesen) hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

Die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) ergab sich in Anpassung an den wirksamen Flächennutzungsplan (Teilplan "Burhave") sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen und der geplanten Bebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Butjadinger Straße (L 60) ergab sich aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen.

In Anpassung an das nördlich des Plangebietes vorhandene Siedlungsgebiet sind im hinteren Teil (nord-östlichen Teil) der Grundstücke nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Um ein 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.

Weil die vorhandenen baulichen Anlagen (Hauptgebäude) innerhalb des Plangebietes keine Flachdächer aufweisen, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr.1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Hauptgebäude alle Gebäude umfassen, die nicht zu den Nebengebäuden gehören. Zu den

Nebengebäuden gehören z. B. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) der BauNVO.

Weil die Dächer der vorhandenen baulichen Anlagen (Hauptgebäude) eine Neigung von mehr als 30° aufweisen, wurde, um eine Integration der geplanten baulichen Anlagen in die Umgebung zu erreichen, eine entsprechende 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 Gemeindeverwaltung zu melden.

VI. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am süd-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Butjadinger Straße bzw. L 60.

- Veränderungen durch die Planung

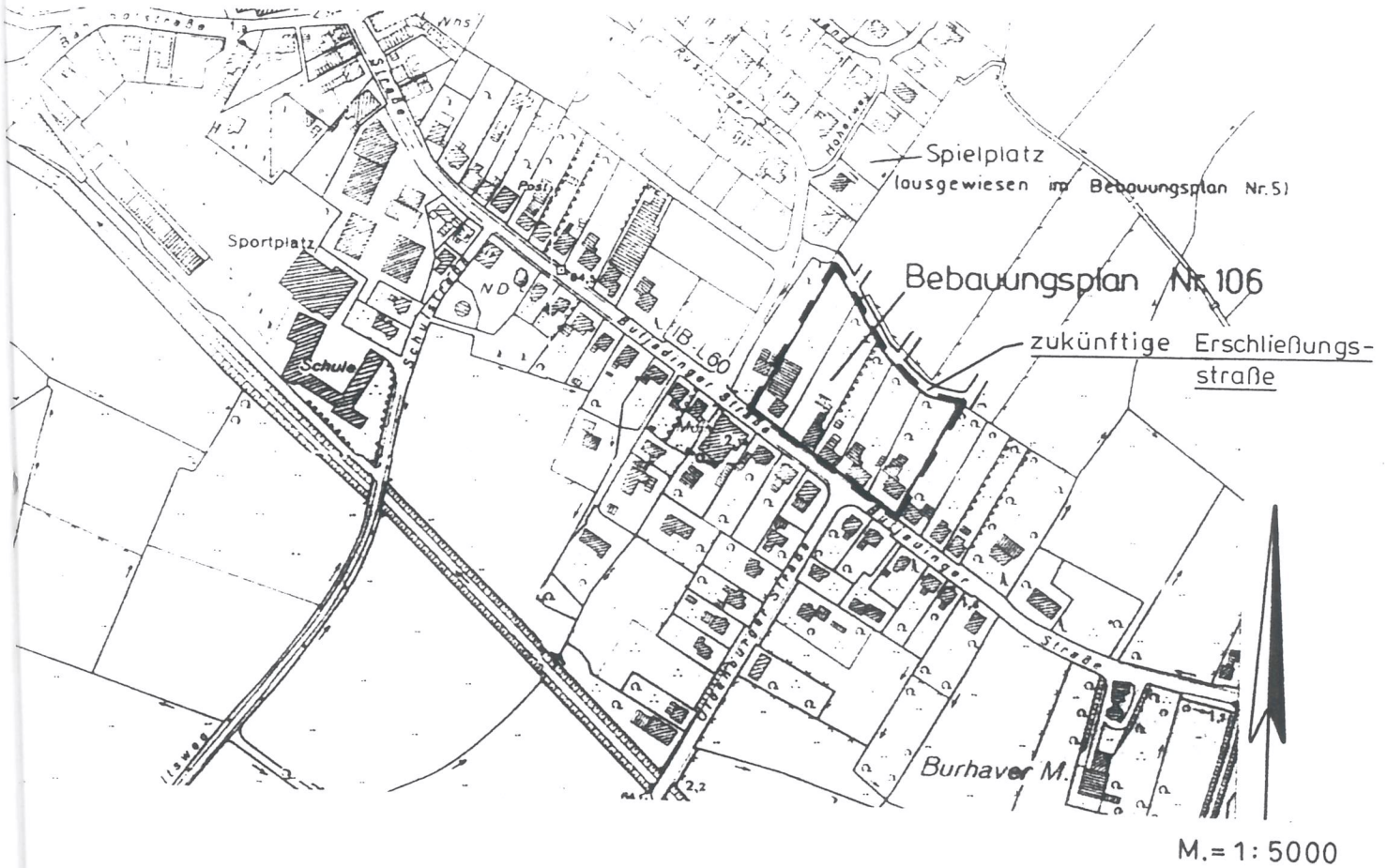
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Straßenverkehrsflächen vorhanden.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die Butjadinger Straße bzw. L 60.

Die rückwärtigen Baugrundstücke (Hinterbebauung) werden über die vorhandenen Grundstückszufahrten von der Butjadinger Straße bzw. L 60 aus erschlossen. Später, d. h. in einem mittelfristigen Zeitraum, werden diese rückwärtigen Baugrundstücke von einer Straße, welche unmittelbar an der nord-östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes verlaufen soll, erschlossen (siehe hierzu die nachfolgende

Planzeichnung).



2. Öffentliche Parkflächen

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) sind an der Butjadinger Straße bzw. L 60 im Plan ausgewiesen (durch Planzeichen).

Anzahl: 7800 m^2 (Geschoßfläche) : 100 = 78 WE (Wohneinheiten)

$78 : 5 = 15,6$ Parkplätze

Diese 16 Parkplätze stehen an der Butjadinger Straße bzw. L 60 zur Verfügung.

3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz für Kinder (ab 6 Jahre) ist in ausreichender Größe am "Hohe Weg" (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.5 "Burhave") vorhanden (siehe hierzu auch den Übersichtsplan).

Nachweis: Die Geschoßfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 7800 m^2
 $7800 \times 2\% = 156 \text{ m}^2$.

Der vorhandene Spielplatz am "Hohe Weg" hat eine Größe von 1051 m^2 .

Dieser Spielplatz wird zukünftig (durch den Bebauungsplan Nr.5) nur noch zu 80 % in Anspruch genommen, weil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.12 "Burhave, Anschluß Kiebitzstraße" ein weiterer Spielplatz mit einer Größe von 1300 m^2 ausgewiesen wurde.

$$1051 \times 80\% = \text{ca. } 841 \text{ m}^2$$

$$1051 - 841 = 210 \text{ m}^2 > 156 \text{ m}^2$$

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt $350 \text{ m} < 400 \text{ m}$.

Außerdem wird bei einer Beplanung der nord-östlich des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen ein Spielplatz, welcher auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.106 mit abdeckt, ausgewiesen.

Für den vorhandenen Spielplatz am "Hohe Weg" (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.5 "Burhave") 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.

- Abwasser

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

- 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.

- Obflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird gemäß eines prüfbaren Oberflächenentwässerungsplanes, welcher vor Beginn der Baumaßnahmen aufgestellt wird, über den vorhandenen Graben und die Grenzgruppen abgeführt. Der Graben und die Grenzgruppen sind von den Eigentümern aufzureinigen und zu unterhalten.

5. Brandschutz

Der Brandschutz ist sichergestellt durch einen Hydranten und einen Flachspiegelbrunnen an der Rüstringer Straße.

VII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Gartenanpflanzungen in Form von Bäumen, Sträuchern und Blumenbeeten.

Nord-westlich und süd-östlich grenzt der Geltungsbereich des Be-

bauungsplanes an bebaute Grundstücke (mit den entsprechenden Gartenanpflanzungen).

Nord-östlich des Bebauungsplangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Viehweiden).

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Bebauungsplan Nr.106 nicht beeinträchtigt, weil die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung (einschl. der Bauweise) so festgelegt wurden, daß es auch zukünftig größere Gartenflächen im Bereich des Bebauungsplanes gibt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen somit sicher, daß die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft auch zukünftig erhalten bleiben.

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

Um eine Integration der Gartenanlagen des Bebauungsplangebietes in die Umgebung zu erreichen (nord-westlich und süd-östlich des Plangebietes sind ebenfalls bebaute Grundstücke mit Gartenanpflanzungen vorhanden), wurde am nord-westlichen Rand und am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches keine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Am nord-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes wurde kein Pflanzstreifen ausgewiesen, weil die rückwärtigen Baugrundstücke später einmal von dieser Seite aus erschlossen werden sollen.

IX. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am nord-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.106 "Burhave, Bockserie" verursacht keine Kosten für die Gemeinde Butjadingen.

Elsfleth, den 25.5.1988



G. Heye

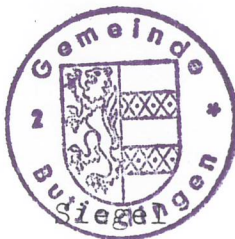


A+H PLANUNGSBÜRO

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

F. ...

Bürgermeister



Kain

Gemeindedirektor

Butjadingen, den 08.06.1988