

BEBAUUNGSPLAN NR.108

"BURHAVE, BOCKSEREI"

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.108 "Burhave, Bockserie" 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 und Stellplätze
 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.108 "Burhave, Bockserie" als gemischte Baufläche dar. Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für dieses Gebiet gibt es noch nicht.

II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.108 "Burhave, Bockserie" wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Errichtung eines Verbrauchermarktes zu ermöglichen.

Der Inhaber des Verbrauchermarktes betreibt sein Geschäft zur Zeit an der Butjadinger Straße in Burhave (im Ortszentrum).

Da der jetzige Standort eine zukunftsorientierte Erweiterung des Geschäftes aus räumlichen Gründen nicht zuläßt, ist eine Standortverlegung unumgänglich.

Diese Fläche bietet sich als Standort für den Verbrauchermarkt an, weil sie direkt an der Butjadinger Straße bzw. L 60 (am Ortsausgang - in Richtung Langwarden) liegt und somit gut von den Kunden des Verbrauchermarktes, welche aus dem Ort Burhave sowie der näheren Umgebung kommen, erreicht werden kann.

Außerdem soll im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.108 "Burhave, Bockserie" eine Hinterbebauung auf den langgestreckten Baugrundstücken ermöglicht werden.

III. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 17.12.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.108 "Burhave, Bockserie" beschlossen.

IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Die Fläche innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches, auf welche der Verbrauchermarkt errichtet werden soll, wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (als Viehweide).

Ansonsten befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnhäuser mit den entsprechenden Gartenanpflanzungen.

Am süd-östlichen und nord-westlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches befindet sich ein Zaun.

Am süd-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft ein Graben.

Nord-östlich des Bebauungsplangeltungsbereiches verläuft die Butjadinger Straße bzw. L 60.

Süd-östlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an Grundstück auf dem sich ein Wohnhaus befindet.

Süd-westlich sowie nord-westlich des Bebauungsplangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Viehweiden).

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.108 "Burhave, Bockserie" ergibt sich aus der beigelegten Planzeichnung.

Die Fläche (sie wurde als Mischgebiet ausgewiesen) hat eine Größe von ca. 1,1 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. Außerdem soll anhand des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung erreicht werden, daß auch zukünftig ein Teil des Grundstückes als Gartenfläche zur Verfügung steht.

In Anpassung an die süd-westlich des Plangebietes geplante Bebauung (zur Zeit wird diese Fläche noch landwirtschaftlich genutzt) sind im hinteren Teil (süd-westlichen Teil) der Grundstücke nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Anlagen.

Weil die geplanten baulichen Anlagen des Verbrauchermarktes eine Länge von mehr als 50 m aufweisen, wurde für diesen Bereich des Bebauungsplanes eine abweichende Bauweise festgesetzt (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.2 des Bebauungsplanes).

Damit sich die baulichen Anlagen des Verbrauchermarktes hinsichtlich der Höhe der Umgebung anpassen, wurde festgesetzt, daß die baulichen Anlagen des Verbrauchermarktes eine Höhe von maximal 9,00 m über Geländeoberkante nicht überschreiten dürfen.

Um ein Heranrücken von baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen) an die Butjadinger Straße bzw. L 60 zu verhindern - aus Gründen der Verkehrssicherheit - wurde eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.1 des Bebauungsplanes).

Um eine standortgerechte Eingrünung des Bebauungsplangebietes (insbesondere der Fläche, auf welcher sich der Verbrauchermarkt ansiedeln möchte) zu erreichen, wurde die textliche Festsetzung Nr.3 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.

Da die vorhandenen Gebäude im Bebauungsplangelungsbereich 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 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 nord-östlichen Rand des Bebauungsplangelungsbereiches 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 werden diese rückwärtigen Baugrundstücke von einer Straße, welche unmittelbar an der süd-westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes verlaufen soll, erschlossen.

2. Öffentliche Parkflächen und Stellplätze

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) sind an der Butjadinger Straße bzw. L 60 vorhanden.

Anzahl: 6200 m^2 (Geschoßfläche) : 100 = 62 WE (Wohneinheiten)

$62 : 5 = 12,4$ Parkplätze

Diese 13 Parkplätze sind, wie schon erwähnt, an der Butjadinger Straße bzw. L 60 vorhanden (durch Planzeichen im Bebauungsplan dargestellt).

Stellplatznachweis: Geht man beim geplanten Verbrauchermarkt von 1000 m^2 Verkaufsnutzfläche aus, so ergeben sich:

$1000 : 35 = 28,57 = 29$ Stellplätze

Auf dem Grundstück, auf dem die Errichtung eines Verbrauchermarktes geplant ist, wurden im Bebauungsvorschlag 35 Stellplätze dargestellt.

3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz für Kinder (ab 6 Jahre) ist in ausreichender Größe im Bereich des Marktplatzes an der Bahnhofstraße vorhanden (siehe hierzu den Übersichtsplan).

Nachweis: Die Geschoßfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 6200 m².
6200 x 2% = 124 m².

Der vorhandene Spielplatz im Bereich des Marktplatzes an der Bahnhofstraße hat eine Größe von 1030 m² (siehe hierzu den Übersichtsplan).

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt 550 m > 400 m. Die Überschreitung der zulässigen Entfernung um 150 m ist vertretbar, weil es innerhalb des Bebauungsplangebietes auch zukünftig größere Gartenflächen zum Spielen gibt.

Außerdem wird bei einer Beplanung der süd-westlich des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen ein Spielplatz, welcher auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.108 mit abdeckt, ausgewiesen.

Für den vorhandenen Spielplatz im Bereich des Marktplatzes an der Bahnhofstraße 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-östlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches verläuft eine 150 mm PVC Wasserleitung. Die Anpflanzungen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches) werden in Abstimmung mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband vorgenommen.

- 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. Für die Verkabelung der 20-kV-Freileitung wurde am süd-östlichen Rand des Plangebietes eine Leitungstrasse von

0,8 m Breite im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anpflanzungen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes) werden in Abstimmung mit der Energieversorgung Weser-Ems vorgenommen.

- 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 Beginn der Baumaßnahmen aufgestellt wird, über die vorhandenen Gräben und Grenzgruppen abgeführt.

Die Gräben und Grenzgruppen sind von den Eigentümern aufzureinigen und zu unterhalten.

5. Brandschutz

Der Brandschutz ist sichergestellt durch einen Hydranten im Bereich des Flurstückes Nr. 137/4 der Flur 3 (an der Butjadinger Straße bzw. L 60).

VII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf welche der Verbrauchermarkt errichtet werden soll, wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (als Viehweide).

Ansonsten gibt es im Bebauungsplangebiet Gartenanpflanzungen in Form

von Bäumen, Sträuchern und Blumenbeeten.

Im Geltungsbereich des Flurstückes Nr. 75/2 der Flur 4 (an der Butjadinger Straße bzw. L 60) befindet sich ein erhaltenswerter, gebietsprägender Baum. Dieser wurde als zu erhaltender Baum im Bebauungsplan festgesetzt.

Süd-östlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an ein bebautes Grundstück (mit den entsprechenden Gartenanpflanzungen).

Süd-westlich sowie nord-westlich 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.108 nicht beeinträchtigt, weil durch die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der zukünftige Verlust an Weidefläche (durch den Verbrauchermarkt) kompensiert wird.

Außerdem wurde ein Maß der baulichen Nutzung festgelegt, welches sicherstellt, daß es auch zukünftig größere Gartenflächen im Bebauungsplangeltungsbereich gibt.

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 Verbrauchermarkt ansiedeln möchte, mit 2 m, 3 m und 5 m breiten Pflanzstreifen, in denen standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen sind, eingegrünt.

Weiterhin wurde der erhaltenswerte, gebietsprägende Baum auf dem Flurstück Nr. 75/2 der Flur 4 (an der Butjadinger Straße bzw. L 60) als zu erhaltender Baum im Bebauungsplan festgesetzt.

Außerdem wurde an der nord-westlichen Grenze des Bebauungsplanes ein 3 m breiter Pflanzstreifen (in dem standortgerechte Bäume und Sträucher

anzupflanzen sind) ausgewiesen. Die erhaltenswerten Anpflanzungen, welche schon innerhalb des Pflanzstreifens vorhanden sind, sind dabei zu integrieren.

Am süd-westlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches wurde kein Pflanzstreifen ausgewiesen, weil die rückwärtigen Baugrundstücke später einmal von dieser Seite erschlossen werden sollen.

IX. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am süd-westlichen und am nord-östlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Ansonsten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grenzgruppen vorhanden.

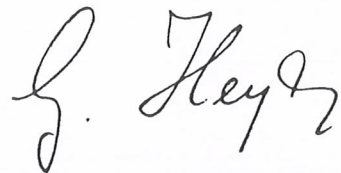
2. Veränderung derselben durch die Planung

Eine Veränderung der vorhandenen Grabensituation ist nicht beabsichtigt.

X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Der Bebauungsplan Nr.108 "Burhave, Bockserie" verursacht keine Kosten für die Gemeinde Butjadingen.

Elsfleth, den 18.5.1988



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


Bürgermeister




Gemeindedirektor

Butjadingen, den 20.05.1988