



BEBAUUNGSPLAN NR.11

— BAHNHOFSTRASSE / 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 044 04 / 3366

Inhaltsverzeichnis

- I. Allgemeine Angaben
- II. In-Plan-Liste der Pläne
- III. In-Plan-Liste der Anlagen
- IV. In-Plan-Liste der Anlagen
- V. In-Plan-Liste der Anlagen
- VI. In-Plan-Liste der Anlagen

Verfahrensanweisung

Die Verfahrensanweisung ist ein Dokument, das die Art und Weise der Ausführung einer Arbeit beschreibt. Sie dient dazu, die Qualität der Arbeit zu sichern und die Kosten zu senken. Die Verfahrensanweisung ist ein Dokument, das die Art und Weise der Ausführung einer Arbeit beschreibt. Sie dient dazu, die Qualität der Arbeit zu sichern und die Kosten zu senken.

Verfahrensanweisung

Die Verfahrensanweisung ist ein Dokument, das die Art und Weise der Ausführung einer Arbeit beschreibt. Sie dient dazu, die Qualität der Arbeit zu sichern und die Kosten zu senken. Die Verfahrensanweisung ist ein Dokument, das die Art und Weise der Ausführung einer Arbeit beschreibt. Sie dient dazu, die Qualität der Arbeit zu sichern und die Kosten zu senken.

Verfahrensstand

Zur Genehmigung eingereichter Entwurf

B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr.11 - Bahnhofstraße / Butjadinger Straße - der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Infrastruktur
- V. Naturschutz und Landschaftspflege
- VI. Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahre 1980 stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zum Teil als gemischte Baufläche und zum Teil als Gemeinbedarfsfläche (öffentliche Verwaltung) dar.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für dieses Gebiet gibt es noch nicht.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr.11 - Bahnhofstraße / Butjadinger Straße - der Gemeinde Butjadingen wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, welche die ortsprägenden Elemente explizit berücksichtigt, der dort wohnenden Bevölkerung die Erweiterung ihrer baulichen Anlagen zu ermöglichen, welches primär für die in diesem Gebiet ansässigen Geschäftsleute von größter Relevanz ist.

Die hintere Baugrenze wurde in Abstimmung mit der vorhandenen bzw. erforderlichen Stellplatzfläche sowie den erforderlichen

baulichen Erweiterungsmöglichkeiten festgelegt.

III. Inhalt des Planes

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung. Die Fläche hat eine Größe von ca. 2,53 ha.

Die Größe der im Bebauungsplan dargestellten Flächen beträgt ca.:

Mischgebiet	= 23050 m ²
Gemeinbedarfsfläche (öffentl. Verwaltung/Rathaus)	= 2200 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	= 50 m ²

Bauflächen

Gemäß den Festsetzungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes und entsprechend der vorhandenen Bebauung (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich u. a. Geschäftshäuser, Pensionen und Wohnhäuser) wurde das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Bauland zum Teil als Mischgebiet dargestellt.

Das Grundstück, auf dem sich das Rathaus befindet, wurde als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: öffentliche Verwaltung) ausgewiesen.

Um das ortsprägende Erscheinungsbild der Butjadinger Straße zu erhalten, wurden die Baugrenzen und Baulinien entlang der Straßen weitestgehend den vorhandenen baulichen Anlagen angepaßt sowie eine abweichende Bauweise a₁ und a₂ festgesetzt. Um zukünftig den Bau eines Radweges entlang der Butjadinger Straße (L 60) zu ermöglichen, wurde im Bereich der beiden Häuser Nr. 65 und 67 die Baulinie in der Hausflucht des Bankgebäudes, also mit einem Abstand von 3,50m vom Fahrbahnrand (Hochbord) der Butjadinger Straße, festgesetzt.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Teil des Ortskernes umfaßt, wurden die in §17 (1) der BauNVO für Mischgebiete angegebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen teilweise überschritten und den Grund- und Geschoßflächenzahlen für Kerngebiete angepaßt.

Für die im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind Baulasten gemäß §5 bzw. §52 in Verbindung mit §92 der NBauO einzutragen.

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

IV. Infrastruktur

Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus nord-östlicher Richtung über die Butjadinger Straße und aus südlicher Richtung über die Bahnhofstraße.

Öffentliche Parkflächen

Die gemäß der RAS-E (Punkt 4.1.2) für Besucher und Lieferanten vorzusehenden Parkplätze im öffentlichen Bereich sind in ausreichender Anzahl an der Butjadinger Straße und auf dem Marktplatz an der Bahnhofstraße vorhanden (siehe hierzu den Übersichtsplan).

Nachweis:

16 940 x 0,8 =	13 552 m ²	Geschoßfläche
1 440 x 0,9 =	1 296 m ²	Geschoßfläche
6 920 x 1,2 =	<u>8 304 m²</u>	Geschoßfläche
	23 152 m ²	Geschoßfläche

23 152 : 100 = 232 WE

232 : 5 = 47 Parkplätze

An der Butjadinger Straße sind mehr als die erforderlichen 17 Parkplätze vorhanden.

Auf dem Marktplatz an der Bahnhofstraße sind mehr als die erforderlichen 30 Parkplätze vorhanden.

Im privaten Bereich müssen aufgrund des §47 der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlage aufnehmen können.

Stellplatznachweis:

Geht man von 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche aus, so ergeben sich für die ca. 540 m² Nutzfläche des Rathauses = 18 Stellplätze.

Geht man von 1 Stellplatz je 35 m² Nutzfläche/Verkaufsfläche für die Geschäfte an der Butjadinger Straße aus, so ergeben sich bei ca. 1650 m² Nutzfläche/Verkaufsfläche = 48 Stellplätze.

Die erforderlichen Stellplätze für das Rathaus (18 Stellplätze) sowie

für die Geschäfte an der Butjadinger Straße (48 Stellplätze) sind hinter den baulichen Anlagen vorhanden.

Spielplatz

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

Nachweis:

Die Geschoßfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.11 (ohne die Gemeinbedarfsfläche) beträgt ca. 20 512 m².

$20\,512 \times 2\% = 410,24 \text{ m}^2 <$ ausgewiesener bzw. vorhandener Spielplatz von 1 030 m² (siehe hierzu den Übersichtsplan).

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt 360m < 400m.

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. Für den Standort der ausgewiesenen Transformatorstation (einschl. deren Zuwegung) an der Bahnhofstraße ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Energieversorgung Weser-Ems in das Grundbuch einzutragen.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Butjadingen.

Das Oberflächenwasser wird gemäß eines prüffähigen Oberflächenentwässerungsplanes, der zur Zeit für dieses Gebiet aufgestellt wird, teilweise über offene Gräben und teilweise über die Regenwasserkanalisation der Gemeinde Butjadingen abgeleitet.

V. Naturschutz und Landschaftspflege

In Bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege wurden 7 ortsprägende Bäume als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Außerdem wurde eine Fläche von ca. 50m² als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

VI. Kosten der Durchführung

Die Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes verursacht keine größeren Kosten für die Gemeinde Butjadingen.

Elsfleth, den 19.7.1984

G. Heye



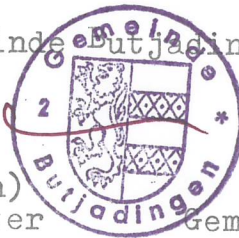
A+H PLANUNGSBÜRO

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

Butjadingen, den 02.07.1984

Gemeinde Butjadingen

Frack (Francksen) Bürgermeister
Knaul (Knaul) Gemeindedirektor



Hat vorgelegen

Brake, den *15.11.84*
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage

Lange

(Lange)
Baudirektor