

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Feriendorf Fedderswardersiel" der Gemeinde Butjadingen.

Situation

Der inzwischen etwa 4 Jahre alte Bebauungsplan Nr. 11 hat aus verschiedenen Gründen seine Aktualität verloren.

Entscheidend ist heute, daß der bisherige Bauträger seine Tätigkeit nach Fertigstellung von etwa 40 Häusern eingestellt hat.

Er hat eine fertige Parzellierung des gesamten Plangebietes hinterlassen, die in einigen Bereichen nicht den Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht.

Inzwischen wurde ein neuer Bauträger gefunden, der das Feriendorf mit neuen Motivationen möglichst schnell fertigstellen will.

Planungsabsicht

Der neue Bauträger will dem Begriff "Feriendorf" einen neuen Sinn geben. Er will wie sein Vorgänger die Ferienhäuser an Einzelinteressenten verkaufen, will aber die fremdenverkehrliche Nutzung intensivieren. Das ist mit einem gezielten Verkaufskonzept möglich. Voraussetzung dafür ist, daß er die Verwaltung und Vermietung der Ferienhäuser im Auftrag der Einzeleigentümer übernimmt. Im Sondergebiet Zentrum soll das Verwaltungsgebäude mit Verwalterwohnung, Büro, Depot und Clubräumen entstehen. Damit wird eine Vermietung möglich.

Als Ferienhaustyp soll weitgehend eine Modifikation des bisher vorgesehenen Nurdachhauses gebaut werden. Dabei sollen möglichst die fertig vermessenen Parzellen benutzt werden.

In bereits funktionierenden Feriendörfern des neuen Bauträgers hat es sich gezeigt, daß die relativ großen Nurdachhäuser zum Teil am Bedarf des Urlaubers vorbeigehen.

Es wurden daher gruppenweise kleinere Einheiten in Reihe mit flacheren Dächern vorgesehen. Besonders in Vor- und Nachsaisonzeiten sind die kleineren Wohnungen gefragt.

Mit den flachen Baugruppen soll aber auch die drohende Monotonie vermieden werden, die entstanden wäre bei einer Bebauung nur mit Nurdachhäusern. Die flachen Baugruppen sollen wie Schneisen die Nurdachkonzentrationen unterbrechen.

Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan sah bisher ein Netz von öffentlichen Straßen und Wegen vor. Ein vermietetes Feriendorf reagiert aber negativ auf den nicht berechtigten Fahrverkehr. Der neue Bauträger will den Fahrverkehr steuern und kontrollieren und muß dazu die Straßen und Wege in Eigenbesitz halten. Die Anlieger erhalten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, ebenso die Träger der Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Notfahrzeuge werden mit Geh- und Fahrrechten abgesichert.

Die Öffentlichkeit erhält Gehrechte, denn der Fußgänger (aber nur der) soll nicht aus dem Feriendorf ausgesperrt werden. Die Straßen und Wege erhalten neue, etwas geringere Breiten, die dem Bedarf angepaßt werden. Hier soll nicht ursächlich gespart werden, sondern mit der Art des Ausbaues der Fahrverkehr verlangsamt werden und auf ein Minimum reduziert werden. Da Schilder mit Geschwindigkeitsbegrenzungen erfahrungsgemäß nicht ausreichend wirken, wird der Bauträger notfalls mit "Schikanen" (z.B. Blumenkübeln) den Fahrverkehr so verlangsamen, daß spielende Kinder nicht mehr gefährdet sind. Auf privaten Straßen ist das möglich.

Mit der Neubemessung der Straßen soll auch die Stellplatzfrage neu gelöst werden.

Um zu verhindern, daß die Fahrzeuge auf den Grundstücken abgestellt werden, wurden Stellplätze entlang den B-Straßen angeordnet und abgegrünt.

Grünflächen

Der alte B-Plan sah schmale öffentliche Grünstreifen vor. Dadurch sollten Gruppen von Ferienhäusern gebildet werden. Das ist unrealistisch und praktisch nicht durchführbar. Besser ist es, die schmalen Grünstreifen den privaten Grundstücken zuzuschlagen und sie durch Bepflanzungsgebote als Grünflächen zu erhalten.

Als echter Versuch einer Gruppierung wurde (neben der Anordnung von flachen Baugruppen) in der Mittelzone die Bebauung auseinandergezogen.

Ein breiter Streifen von allgemeinem und privatem Grün kann hier für eine tatsächliche Unterbrechung sorgen. Die allgemeinen Grünflächen bleiben wie die Straßen im Besitz der Verwaltung und werden auch von ihr betreut.

Es sind vorgesehen:

In der Eingangszone zwei Tennisplätze und ein Lagerplatz für Boote und Bootszubehör, in der mittleren Grünzone ein Kinderspielplatz und ruhigere Spiel- und Sportanlagen.

(Schach, Boccia, Federball, Tischtennis)

Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Einrichtungen werden übernommen und ergänzt. Es bleibt also bei der Abwasserbeseitigung mit Kanalnetz, Pumpstation und Druckleitung zur Kläranlage in Burhave. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das zentrale Netz des Oldenburgischen-Ostfriesischen Wasserverbandes. Das Wasserleitungsnetz im Feriendorf bleibt in der Regie des Wasserverbandes. Die Wasser-Hausanschlüsse werden normal erstellt mit Wasseruhren in jedem einzelnen Haus.

Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt durch Unterflurhydranten entlang den A- und B-Straßen im Abstand von 250 m. Zusätzlich wird im Zentrum des Feriendorfes ein Flachspiegelbrunnen als leitungsunabhängige Wasserreserve angelegt.

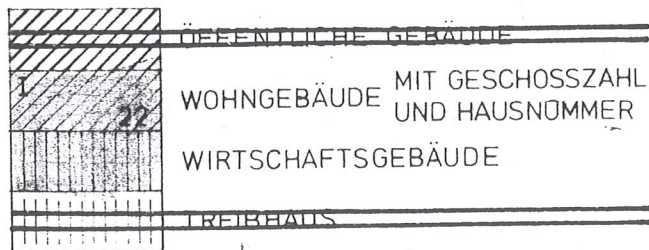
Die Stromversorgung einschl. Nachtstrom für die Beheizung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz gegeben. Im Bereich der Stellplatzstreifen entlang den B-Straßen und auch an den C-Wegen können nach Bedarf Flächen für weitere Trafo-Stationen zur Verfügung gestellt werden. Alternativ ist auf Dauer für die Beheizung und Warmwasserbereitung auch eine Versorgung mit Erdgas möglich. Im Bereich der Stellplatzstreifen sollen verkleidete Standplätze für 1,1 cbm Müllcontainer untergebracht werden. Diese Form der Müllbeseitigung hat sich für Feriendörfer als die beste Methode erwiesen. Die Müllentsorgung unterliegt den Bestimmungen der jeweiligen Satzung der Gemeinde und wird entsprechend gehandhabt. Zur Sicherung aller Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Rechte auch auf allen Privat-Grundstücken als Grunddienstbarkeiten abgesichert.

Kosten

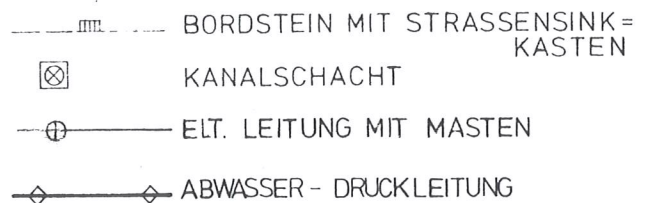
Der Gemeinde entstehen durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten. Da alle Straßen und Wege und die allgemeinen Grünflächen im Besitz einer privaten Verwaltungsgesellschaft bleiben, kann die Erschließung des gesamten Feriendorfes als private Erschließung betrachtet werden. Eine Verpflichtung der Gemeinde zur Übernahme eines Kostenanteiles nach BBauG entsteht somit nicht.

BESTANDSDARSTELLUNGEN

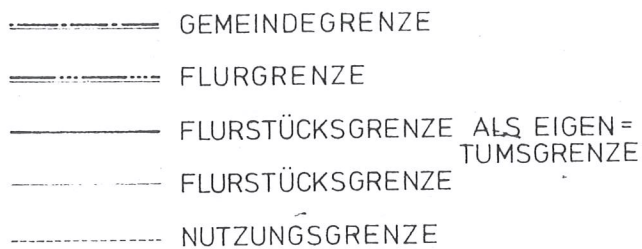
GEBÄUDEBESTAND



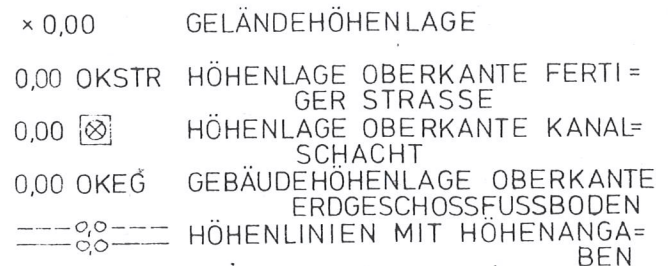
VERSORGUNGSANLAGEN



GRENZEN



HÖHENANGABEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- (1) Die Stellung und Firstrichtung der Häuser ergibt sich auf der Planzeichnung und aus dem Baugebungsentwurf.
- (2) Je Grundstück in den SO/F-Gebieten ist nach § 14 (1) BauNVO ein Gerätehäuschen als Nebenanlage bis zu max. 15 cbm umbautem Raum zulässig.
- (3) Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO für Ver- und Versorgungsanlagen zulässig.
- (4) Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Begrünungsgebot und für die Flächen mit dichter Bepflanzung ist bodenständiges Pflanzenmaterial zu verwenden.
- (5) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen Einschränkungen verlangt werden. Im Bereich von Sichtflächen (Sichtdreiecken) dürfen Anlagen und Pflanzungen nur max. 0,80 m hoch sein.
- (6) Einfriedigungen (Zäune) aller Art sind in den SO/F-Gebieten grundsätzlich nicht gestattet.
- (7) Zur Abgrenzung von Terrassen sind Sichtschutzwände mit einer Höhe von max. 1,80 m über Gelände zulässig. Je Grundstück dürfen diese Sichtschutzwände nicht länger als 6,00 m sein.
- (8) Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sind durch Baulasten oder durch Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern.

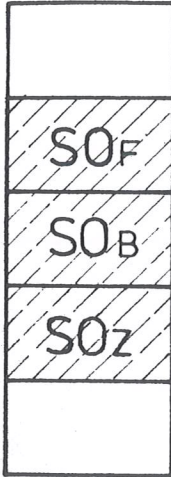
PLANZEICHENERKLÄRUNG

SIGNATUREN LT. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965 BGBl I S. 21

**GELTUNGSBEREICH
DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9(5) BBAUG)**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

[§ 1(1-3) BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
IN DER FASSUNG VOM 26.11.1968 BGBl I S. 1237



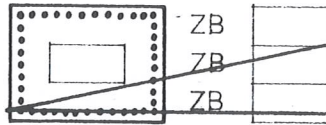
SONDERGEBIET § 11 BAUNVO
FERIENHÄUSER
(ÜBERBAUBARE FLÄCHEN)

SONDERGEBIET § 11 "
BOOTELAGER

SONDERGEBIET § 11 "
ZENTRUM
(ÜBERBAUBARE FLÄCHEN)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

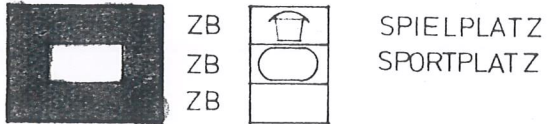
~~BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9(1)11 BBAUG~~



VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9(1)5 BBAUG



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN § 9(1)8 BBAUG



GRÜNFLÄCHEN
NICHT ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
DIE ZU BEGRÜENEN SIND.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§§ 16 UND 17, 19 UND 20 BAUNVO)

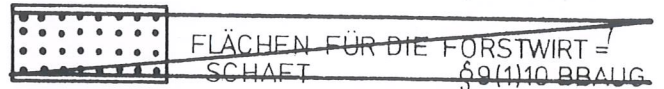
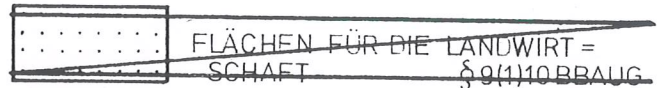
ZB. GRZ 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTW.)

ZB. GFZ 0,2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL "

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 18 BAUNVO)

ZB. II ALS HÖCHSTGRENZE

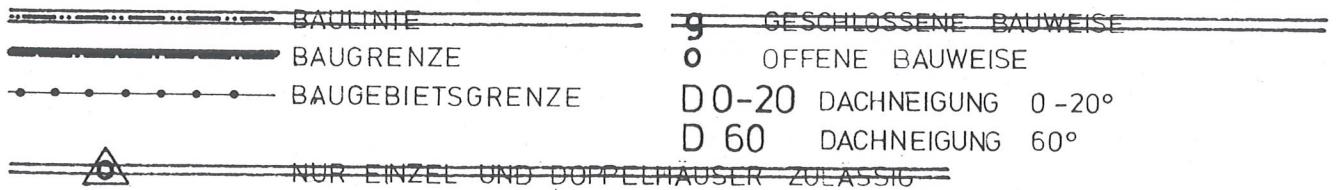
ZB. II ZWINGEND



**DICHTE BEPFLANZUNG MIT BÄUMEN
UND STRÄUCHERN UND IHRE ER-
HALTUNG GEM. § 9(1) 15 u. 16 BBAUG.**

IN DEN SONDERGEBIETEN FERIENHÄUSER SO_F IST
DIE GRUNDFLÄCHE AUF 70 qm JE HAUS BEGRENZT

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§§ 22,23 BAUNVO)



VERKEHRSFLÄCHEN § 9(1) NR. 3 u. 11 BBAUG

MIT GEH - FAHR - UND LEITUNGS-
RECHEN ZU BELASTENDE
FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER
ANLIEGER SOWIE FÜR
VER-UND ENTSORGUNGSTRÄGER
UND FÜR NOTFAHRZEUGE.
MIT GEHRECHTEN ZU
BELASTENDE FLÄCHEN FÜR DIE
ALLGEMEINHEIT.

ST **STELLPLATZE FÜR ANLIEGER**

SONSTIGE SIGNATUREN

GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE

MESSUNGSLINIE

SENKRECHT AUF

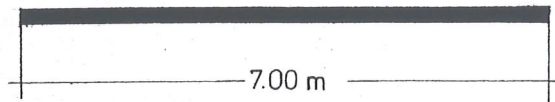
4,0 ZB PARALLEL 4,0 m

* 2,0 † ZB STRECKE VON 2,0 m

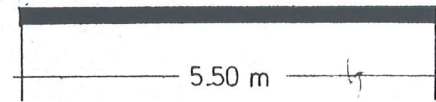
STRASSE NPROFILE

M.1:100

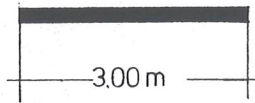
A-STRASSE



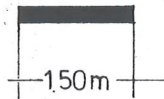
B-STRASSE



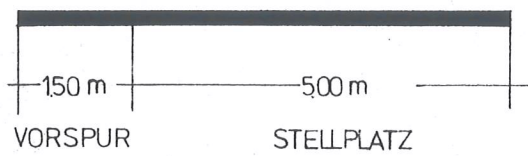
C-WEG



FUSSWEG



STELLPLÄTZE
AN B-STRASSEN



505
78

78
1

87
1

88
1

89
1

03
7

103
9