

BEBAUUNGSPLAN NR.115

"BURHAVE, ÖSTLICHER ORTSAUSGANG (L 858)"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN
DER GEMEINDE BUTJADINGEN

Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Telefon 04404/3366

B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr.115 "Burhave, östlicher Ortsausgang (L 858)"
mit baugestalterischen Festsetzungen 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. Ver- und Entsorgung
 - Trinkwasserversorgung
 - Abwasserbeseitigung
 - Stromversorgung
 - Gasversorgung
 - 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 "Burhave") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.115 als eingeschränktes Gewerbegebiet dar.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für dieses Gebiet gibt es noch nicht.

II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.115 "Burhave, östlicher Ortsausgang (L 858)" wurde aufgestellt, um ortsansässigen Gewerbebetrieben, welche an ihrem jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr haben, eine Alternativfläche anzubieten. Außerdem möchte die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan Nr.115 Gewerbebetrieben, welche sich zukünftig im Ort Burhave ansiedeln möchten, eine entsprechende Fläche zur Verfügung stellen.

Diese Fläche bietet sich zur Bebauung an, weil sie am Ortsrand liegt und über die Butjadinger Straße direkt an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden ist. Außerdem befindet sich süd-östlich des Plangebietes schon ein Gewerbebetrieb.

III. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 19.7.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.115 "Burhave, östlicher Ortsausgang (L 858)" beschlossen.

IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am nord-östlichen und am nord-westlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Graben. Außerdem sind am nord-westlichen Rand des Planbereiches ein paar Sträucher vorhanden. Am süd-östlichen Rand des Plangebietes ist ein Wohnhaus (mit den entsprechenden Gartenanlagen) bzw. das Alte Burhaver Sieltief vorhanden. Am südlichen Rand des Bebauungsplanungsbereiches verläuft die Butjadinger Straße (L 858).

Innerhalb des Bebauungsplangebietes, welches landwirtschaftlich genutzt wird (als Viehweide), sind keine Anpflanzungen vorhanden.

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.115 "Burhave, östlicher Ortsausgang (L 858)" ergibt sich aus der beigelegten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ergaben sich in Anpassung an die geplante Bebauung unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Grundstücksversiegelung.

Weil am nördlichen Rand der Butjadinger Straße (L 858) die Anlegung eines Radweges geplant ist, wurde am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes ein 6,00 m breiter Streifen als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

In bezug auf das ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet, wurde die textliche Festsetzung Nr.1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit der nördliche Teil des Plangebietes von der Butjadinger Straße (L 858) aus erreicht werden kann, wurde ein 5,00 m breiter Streifen des eingeschränkten Gewerbegebietes mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet und die textliche Festsetzung Nr.2 in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch diese Festsetzung ergibt sich die Möglichkeit, daß zukünftig zwei Gewerbebetriebe innerhalb des Bebauungsplangebietes angesiedelt werden können.

Um einen auf die Umgebung abgestimmten Übergang von der bebaubaren Grund-

stücksfläche zu den nördlich des Plangebietes vorhandenen Weideflächen (mit der Sillenser Brake) sowie zu dem süd-östlich des Plangebietes verlaufenden Alten Burhaver Sieltiefes zu erhalten, wurde die textliche Festsetzung Nr.3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auch standortgerechte Bäume und Sträucher in geordneter Art und Weise angepflanzt werden, wurde die textliche Festsetzung Nr.4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit sich die geplanten baulichen Anlagen in bezug auf die Gebäudehöhe sowie dem äußeren Erscheinungsbild in die Umgebung einfügen, wurden drei entsprechende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die vorhandenen baulichen Anlagen in der näheren Umgebung keine Flachdächer haben und zum größten Teil mit einem roten Verblendmauerwerk versehen wurden.

In bezug auf das Alte Burhaver Sieltief, welches am süd-östlichen Rand des Plangebietes verläuft, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr.1 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 südlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Butjadinger Straße (L 858).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Straßenverkehrsflächen vorhanden.

- Veränderungen durch die Planung

Weil an der nördlichen Seite der Butjadinger Straße (L 858) die Anlegung eines Radweges geplant ist, wurde im Bebauungsplan am südlichen Rand ein 6,00 m breiter Streifen als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Butjadinger Straße (L 858). Die L 858 mündet in östlicher Richtung auf die B 212.

2. Öffentliche Parkflächen

Weil das Plangebiet direkt an die Butjadinger Straße (L 858) grenzt, werden die erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) auf den zukünftigen Gewerbebetriebsgrundstücken zur Verfügung gestellt.

3. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

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

Am südlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches verläuft eine 150 mm Wasserleitung.

- Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Ortes Burhave zur Kläranlage in Burhave.

- Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

- Gasversorgung

Die Gasversorgung des Bebauungsplangebietes ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

- Müllbeseitigung

Der anfallende Abfall wird von der Arbeitsgemeinschaft Krichel/Nehlsen im Auftrag des Landkreises Wesermarsch zur Mülldeponie in Käseburg (an der B 212) gebracht.

- Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Gräben (am nord-östlichen und am nord-westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Graben) und das Alte Burhaver Sieltief abgeleitet.

4. Brandschutz

Der Brandschutz ist sichergestellt durch einen Löschwasserhydranten an der Butjadinger Straße (vor dem Nachbargrundstück). Außerdem verläuft am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes das Alte Burhaver Sieltief.

VII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Am nord-westlichen und am nord-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft ein Graben. Außerdem sind am nord-westlichen Rand des Plangebietes ein paar Sträucher vorhanden. Am süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindet sich das Alte Burhaver Sieltief bzw. ein Wohnhaus (mit den entsprechenden Gartenanpflanzungen). Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft die Butjadinger Straße (L 858).

Innerhalb des Bebauungsplangebietes, welches landwirtschaftlich genutzt wird (als Viehweide), ist ein Vorkommen von Tieren und Pflanzen der roten Liste nicht bekannt. Außerdem sind innerhalb des Plangebietes keine Anpflanzungen vorhanden.

Westlich und östlich des Bebauungsplangebietes befinden sich entlang der Butjadinger Straße (L 858) Wohnhäuser, welche von Gartenanlagen umgeben sind. Südlich des Plangebietes ist die Burhaver Mühle, welche von einem alten, erhaltenswerten Baumbestand umgeben ist, vorhanden.

Süd-östlich des Bebauungsplangebietes, d. h. südlich der Butjadinger Straße sowie östlich des alten Burhaver Sieltiefes befindet sich ein Gewerbebetrieb.

Nördlich des Plangebietes sind landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weideflächen ohne Anpflanzungen) vorhanden.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.115 genutzt bzw. bebaut. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird mit einem 3,00 m bzw. 5,00 m breiten Pflanzstreifen eingegrünt. Die Pflanzstreifen werden mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend den beigefügten Pflanzschemen bepflanzt. Damit sich die zukünftigen baulichen Anlagen hinsichtlich der Gebäudehöhe sowie dem äußeren Erscheinungsbild in die Umgebung einfügen, wurden

drei entsprechende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen.

VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Um einen auf die Umgebung abgestimmten Übergang von der bebaubaren Grundstücksfläche zu den nördlich des Plangebietes vorhandenen Weideflächen (mit der Sillenser Brake) zu erhalten wurde textlich festgesetzt, daß die nicht überbaubare Grundstücksfläche, welche sich nord-östlich und süd-östlich der ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern befindet, nicht versiegelt oder mit baulichen Anlagen bebaut werden darf. Außerdem darf diese Fläche nur 2 mal im Jahr gemäht werden. Das anfallende Mähgut ist abzufahren.

Weiterhin wurde das Maß der baulichen Nutzung auf das erforderliche Maß reduziert, um eine möglichst geringe Grundstücksversiegelung zu erreichen. Die Grundstücksfläche, welche in Zukunft nicht versiegelt wird, wird als Grünfläche hergerichtet.

Außerdem wird, wie schon erwähnt, daß eingeschränkte Gewerbegebiet mit einem 3,00 m bzw. 5,00 m breiten Pflanzstreifen, welcher mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzt ist, eingegrünt.

IX. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am nord-westlichen und am nord-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Graben. Am süd-östlichen Rand des Plangebietes verläuft das Alte Burhaver Sieltief.

2. Veränderung derselben durch die Planung

Die vorhandenen Gräben werden auch in Zukunft erhalten. Sie sind von den Eigentümern aufzureinigen und zu unterhalten.
Entlang des Alten Burhaver Sieltiefes wurde ein 10,00 m breiter Reinigungstreifen (gemessen von der Böschungsoberkante) festgesetzt. Der Reinigungstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

x. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr.115 verursacht keine Kosten für die Gemeinde Butjadingen.

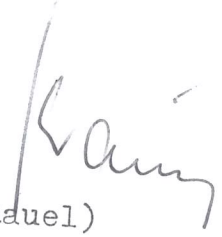
Elsfleth, den 25.10.1990



Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. 04404/3366



(Francksen)
Bürgermeister



(Knauel)
Gemeindedirektor

Butjadingen, den 12.11.1990