

# BEBAUUNGSPLAN NR. 13

— BURHAVE, SCHULSTRASSE —

DER GEMEINDE BUTJADINGEN



## A+H PLANUNGSBÜRO

Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends

Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 · 2887 Eisteth-Lienen · Telefon 0 44 04 / 33 88

Verfahrensstand

Zur Genehmigung eingereichter Entwurf.

## B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr.13 - Burhave, Schulstraße -  
der Gemeinde Butjadingen

### Inhaltsverzeichnis

- I. Bisheriger Stand der Bauleitplanung
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)
- IV. Inhalt des Planes
- V. Infrastruktur
  - Straßenverkehrsflächen
  - Öffentliche Parkflächen
  - Spielplatz
  - Ver- und Entsorgung
  - Brandschutz
- VI. Naturschutz und Landschaftspflege
  - gegenwärtiger Zustand
  - zukünftige Maßnahmen
- VII. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

### I. Bisheriger Stand der Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (Teilplan "Burhave") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13 als geplante Wohnbaufläche dar.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für dieses Gebiet gibt es noch nicht.

### II. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr.13 - Burhave, Schulstraße - wurde aufgestellt,

um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für zukünftige Bauherren 18 Bauplätze anbieten zu können. Diese Fläche bietet sich zur Wohnbebauung an, da sie eine günstige Entfernung zu den Geschäften und Infrastruktureinrichtungen des Ortes aufweist. Außerdem wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.13 die vorhandene Bebauung zwischen der Butjadinger Straße, dem Bürgermeister-Lübben-Weg, dem Burhaver Umleitungstief und der Schulstraße abgerundet.

### III. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13 - Burhave, Schulstraße -, welche sich in Privathand befindet, wird landwirtschaftlich genutzt.

Am süd-westlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches verläuft das Burhaver Umleitungstief.

Am westlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches befindet sich die Schulstraße.

### IV. Inhalt des Planes

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.13 - Burhave, Schulstraße - ergibt sich aus der beigelegten Planzeichnung.

Die Fläche hat eine Größe von ca.  $21800 \text{ m}^2 = 2,18 \text{ ha}$ .

Die Größe der im Bebauungsplan dargestellten Flächen beträgt ca.:

allgemeines Wohngebiet (WA) =  $18000 \text{ m}^2$

Verkehrsfläche =  $2200 \text{ m}^2$

Grünfläche (Spielplatz) =  $300 \text{ m}^2$

Grünfläche (Parkanlage) =  $1300 \text{ m}^2$

Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan in Verbindung mit den Zielvorstellungen der Gemeinde wird das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Bauland als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Außerdem wird den Einwohnern sowie den Kurgästen mit dem Bebauungsplan ein Rundweg, welcher von der Butjadinger Straße über den Bürgermeister-Lübben-Weg, der Planstraße A, dem Gehweg entlang des Burhaver Umleitungstief, der Schulstraße bis zur Butjadinger Straße

verläuft, angeboten.

Aus Gründen der besseren Überschaubarkeit und damit Verkehrssicherheit der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

Damit sich die baulichen Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes der näheren Umgebung und hierbei insbesondere den denkmalgeschützten Gebäuden im Eckbereich Butjadinger Straße/Schulstraße anpassen, wurden nachfolgende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung in den Plan aufgenommen:

1. Die Hauptgebäude müssen mit einem Sattel- oder Walmdach, welches eine Neigung von  $\geq 30^\circ$  aufweist, versehen werden.
2. Die baulichen Anlagen müssen mit einem auf die nähere Umgebung abgestimmten Verblendmauerwerk versehen werden.
3. Die geneigten Dachflächen der baulichen Anlagen müssen eine Bedachung aus Dachpfannen (auch in Form von Bieberschwänzen), welche hinsichtlich der Farbe auf die nähere Umgebung abgestimmt sind, aufweisen.

Bei den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist zu berücksichtigen, daß eine Festlegung des Verblendmauerwerkes und der Dachpfannen auf bestimmte Farben nicht sinnvoll ist, da in der näheren Umgebung des Plangebietes verschiedene Verblender (bis einschließlich Normalformat) und Dachpfannenfarben vorkommen. Eine Farbbestimmung des Verblendmauerwerkes und der Dachpfannen mit einer durch RAL-Farben vorgegebenen Farbpalette ist außerdem nicht möglich, da sich die Farbgebung der Verblender und der Dachpfannen nicht an die RAL-Farbenpalette orientiert.

Die örtliche Bauvorschrift, daß die Sockelhöhe bzw. die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen eine Höhe von 50 cm über "Mitte" Fahrbahnoberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße nicht überschreiten darf, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Errichtung von höhenexponierten Baukörpern im Plangebiet zu verhindern.

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

## V. Infrastruktur

### Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus westlicher Richtung über die Schulstraße und aus östlicher Richtung über den Bürgermeister-Lübben-Weg.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße A (befahrbarer Wohnweg), die Planstraße B (befahrbarer Wohnweg) sowie die dargestellten Gehwege. Die Planstraßen A und B sowie die Gehwege erhalten eine Pflasterdecke. Innerhalb des gehwegbegleitenden Grünstreifens entlang des Gehweges (am Burhaver Umleitungstief) sind (nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes in Brake) nur Büsche anzupflanzen.

### Öffentliche Parkflächen

Die gemäß der EAE-85 für Besucher und Lieferanten vorzusehenden Parkplätze sind zum Teil im Plan ausgewiesen (an der Planstraße A) und zum Teil im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Nachweis:

$$18000 \times 0,5 = 9000 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$9000 : 100 = 90 \text{ WE (Wohneinheiten)}$$

$$90 : 5 = 18 \text{ Parkplätze}$$

Im Bereich der Planstraße A wurden 6 Parkplätze ausgewiesen und 12 Parkplätze textlich festgesetzt.

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 Beutzer und Besucher der baulichen Anlage aufnehmen können.

### Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz für Kinder (ab 6 Jahre) ist in ausreichender Größe innerhalb der Parkanlage an der Planstraße A ausgewiesen.

Nachweis:

Die Geschoßfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13 beträgt ca.  $9000 \text{ m}^2$ .

$$9000 \times 2\% = 180 \text{ m}^2$$

Der innerhalb der Parkanlage ausgewiesene Spielplatz hat eine Größe von  $300 \text{ m}^2$ .

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt  $240 \text{ m} < 400 \text{ m}$ .

### 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.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation (Trennsystem) des Ortes Burhave.

Das Oberflächenwasser wird gemäß eines noch aufzustellenden, prüfbaren Oberflächenentwässerungsplanes teilweise über offene Gräben und teilweise über die Regenwasserkanalisation des Ortes Burhave abgeleitet. Die offenen Gräben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Gewässer III. Ordnung) sind von den Anliegern zu unterhalten.

Der 10 m breite Reinigungstreifen entlang des Burhaver Umleitungstiefes ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten.

Da die Planstraße B (befahrbarer Wohnweg) keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge aufweist, wurde im Einmündungsbereich der Planstraße B in die Planstraße A ein Mülltonnenstandplatz ausgewiesen. Der ausgewiesene Mülltonnenstandplatz ist mit einer Baulast gemäß § 52 in Verbindung mit § 92 der NBauO zu Gunsten der Grundstückseigentümer, deren Grundstück (an der Planstraße B) vom Müllfahrzeug nicht erreicht werden kann, zu belasten.

### Brandschutz

Der Brandschutz ist gesichert, weil sich an der Schulstraße ein Flachspiegelbrunnen befindet.

## VI. Naturschutz und Landschaftspflege

### gegenwärtiger Zustand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bäume und Sträucher.

### zukünftige Maßnahmen

In Bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege wurde am

nördlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches ein 5 m breiter Pflanzstreifen, der mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, im Bereich der Burhaver Mühle (denkmalgeschütztes Gebäude) ausgewiesen.

Um den Gehweg, welcher vom Bürgermeister-Lübben-Weg abzweigt, optimal in das Plangebiet einzufügen, wurde nördlich dieses Gehweges ein 5 m breiter Pflanzstreifen, der mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, ausgewiesen.

Außerdem sind innerhalb des gehwegbegleitenden Grünstreifen entlang des Burhaver Umleitungstiefes standortgerechte Büsche anzupflanzen.

### VII. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung


Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich sind, betragen überschläglich:

Verkehrerschließung = 190 000,00 DM

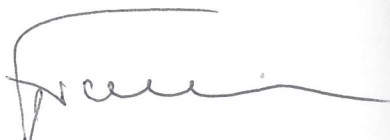
Ver- und Entsorgung = 130 000,00 DM

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanung der Gemeinde durch Anliegerbeiträge und einem Eigenanteil der Gemeinde gemäß der dazu erlassenen Satzung.

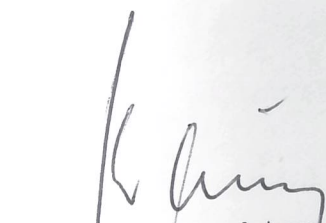
Elsfleth, den 19.3.1987



**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 04404/336A



Bürgermeister



Gemeindedirektor

Butjadingen, den 30. April 1987