

Erklärung1. Planaufstellung

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Abs. 5 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.10.1976 (BGBl. I. S. 2256 ber. S. 3617) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl., S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 18.10.1977 (Hds. GVBl., S. 497) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.1982 (Hds. GVBl., S. 229) aufgestellt und vom Rat der Gemeinde Butjadingen am 1.2.79/

16.6.83

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 aufrezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gesetze und Verordnungen in der z. Z. jeweils gültigen Fassung.

2. Planunterlage

Die Planunterlage wurde vom Katasteramt Brake im Maßstab 1 : 1 000 erstellt. Die erstmalige Vermessung erfolgte im Aug. 1977. Die Neuermessung des Gebietes erfolgte dann nochmals im Aug. 1981, um einen aktuellen Stand zu erreichen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 2 BBauG sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, so bald und so weit es erforderlich ist.

Bauflächen standen im Ort Stollhamm in den 70iger Jahren nicht zur Verfügung. 1975 begann die Gemeinde mit der Grundlagenermittlung zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes. Mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange, wurde 1976 der Flächennutzungsentwurf abgestimmt. Aus dem Flächennutzungsentwurf wurde 1977 der Bebauungsplan Nr. 20 - Stollhamm, Gartenweg - entwickelt.

Dieser Bebauungsplanentwurf wurde 1978 öffentlich ausgestellt. Wie dringend die Aufstellung des Bebauungsplanes war, ergibt sich allein aus der Tatsache, daß zwischenzeitlich 16 Wohnhäuser vorab errichtet werden konnten.

#### 5. Einführung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsentwurf entwickelt, und entspricht heute in seinen Festsetzungen dem genehmigten Flächennutzungsplan.

Verfahren des Flächennutzungsplanes

Abstimmung nach § 2, 5 BBauG 11.06.76

Genehmigung 10.08.81

Verfahren des Bebauungsplanes

Abstimmung nach § 2, 5 BBauG Dez. 1978

#### 6. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsgebietes des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen. Im Südosten liegt ein im Flächennutzungsplan als GEE ausgewiesenes Gebiet. Im Süden grenzt der Bebauungsplan an vorhandene Bebauung, dieses gewachsene Gebiet ist als M-Gebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Westlich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 1 - An der Heete.

#### 7. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet wurde ehemals als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es wurde festgestellt, daß nach alten Karten innerhalb des Bebauungsplangebietes, eine Wurt liegt. Da Wurtten nach § 2,2 NBauO unter Denkmalschutz stehen, wurde eine Überprüfung der Fundstelle angeordnet. Diese ergab, daß die Wurt schon vor längere Zeit abgetragen oder nur eine natürliche Bodenwelle war. In Hinblick auf die archiologische Denkmalpflege bestehen somit keine Bedenken mehr. Der südliche Teil des Bebauungsplanes ist bereits erschlossen und parzelliert. Der nördliche Teil wird als Weide genutzt.

#### 8. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Anschluß an zwei vorhandene Straßen, die einerseits im östlichen Teil und andererseits im nördlichen Teil der Ortsdurchfahrt der L 60 anbinden. Um einen Abkürzungsverkehr (Durchgangsverkehr der L 60) zu verhindern, wird das Baugebiet in zwei Abschnitten durch den Fahrverkehr erschlossen, das heißt, die Haupterschließungsstraße ist unterbrochen. Die das südliche Plangebiet erschließende Straße dient gleichzeitig als Anbindung zum östlich gelegenen Gewerbegebiet (im Flächennutzungsplan als GEE-Gebiet ausgewiesen) des Ortes Stollhamm. Der nördliche Teil des Plangebietes erschließt ausschließlich Wohnbebauung.

Fußläufig bestehen Verbindungen vom nördlichen zum südlichen Teil, so daß auch der vorgesehene Kinderspielplatz, der dem gesamten auch schon vorhandenen Wohngebiet dient, gut zugänglich ist.

Darüber hinaus wird der alte Bahndamm der Butjadinger Bahn als Fuß- und Radweg ausgebaut und schließt an den vorhandenen Spazierweg im Westen an.

Um den Verladebetrieb an der Viehrampe der Bahnhofstraße nicht zu behindern, wurde ein Wendehammer parallel zu vorhandenen Straße geplant.

#### Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. ✓

#### Elt-Versorgung

Das gesamte Planungsgebiet wird an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen. ✓

#### Abwasserbeseitigung

Der Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde ist vorgesehen. ✓

#### Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird an die Müllabfuhr des Kreises angeschlossen. ✓

#### Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt oberirdisch über Gräben. ✓

Die Versorgung der Bevölkerung mit den Dingen des täglichen Bedarfs kann am Ort erfolgen. ✓

### 9. Bauliche und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan wird einmal verkehrsmäßig und zum anderen durch den vorhandenen Grundbesitz in 2 Hälften geteilt. Der südliche Bereich ist bereits parzelliert und teilweise bebaut. Der nördliche Teil wurde als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle genutzt. 1980 wurde die Nebenerwerbsstelle aufgegeben.

Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt als:

WA = Allgemeines Wohngebiet  
o = offene Bauweise  
II = bis zu 2 Vollgeschossen  
0,4 = Grundflächenzahl  
0,8 = Geschößflächenzahl

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

## 10. Planungsstatistik

- Größe des Plangebietes ca. 7,5 ha
- Baugrundstücke ca. 60
- Verkehrsflächen ca. 0,8 ha
- öffentl. Grünflächen ca. 0,17 ha
- Kinderspielplatz ca. 1350 m<sup>2</sup>

Im übrigen liegt dem Bebauungsplan zur Ergänzung ein Funktionsplan bei.

Die Größe des Kinderspielplatzes errechnet sich wie folgt:

$$75\,000 \text{ m}^2 \text{ Größe des Plangebietes} = 75\,000 \times 0,8 \times 0,02 = 1\,200 \text{ m}^2 \text{ Kinderspielplatzgröße vorh. } 1\,350 \text{ m}^2$$

## 11. Wirtschaftliche Planung

Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten für den erforderlichen Grunderwerb der Planstraßen sowie des Kinderspielplatzes sowie dem erforderlichen Ausbau liegen einschließlich Schmutzwasserkanalisation überschläglich bei rd. 1.300.000,-- DM.

Die Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen:

|  |                     |
|--|---------------------|
| 1) Straßenausbau (einschl. Grunderwerb, Oberflächenentwässerung und Straßenbeleuchtung): Kinderspielplatz (Grunderwerb und Anlegung) | rd. 1.030.000,-- DM |
| 2) Schmutzwasserkanalisation   | rd. 270.000,-- DM   |
| 3) Gesamtkosten  | rd. 1.300.00,-- DM  |

Zur Kostenverteilung ist folgendes zu vermerken:

### 1) Straßenausbau

Die Kosten für den Kinderspielplatz und den Ausbau der Planstraßen (einschl. Grunderwerb, Oberflächenentwässerung, Beleuchtung) werden nach dem Bundesbaugesetz in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu 90 % umgelegt. 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (rd. 103.000,-- DM) trägt die Gemeinde Butjadingen.

### 2) Schmutzwasserkanalisation

Die Kosten für die Schmutzwasserkanalisation werden gemäß der gemeindlichen Entwässerungsabgabensatzung voll umgelegt, so daß der Gemeinde dadurch keine Kosten entstehen.

### 3) Gesamtkosten

Die der Gemeinde Butjadingen aus den Planungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 20 entstehenden Kosten ermitteln sich demnach wie folgt:

Straßenausbau (einschl. Grunderwerb, Oberflächene Entwässerung, Beleuchtung);  
Kinderspielplatz (Grunderwerb und Anlegung)

= rd. 103.000,-- DM

## 12. Allgemeines und Bodenordnung

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Ortes Stollhamm. Er wurde unter Berücksichtigung der raumordnerischen und gemeindlichen Zielsetzungen aufgestellt.

Wie bereits unter Punkt 9 festgestellt, wird der Bebauungsplan in 2 Hälften geteilt.

Der südliche Teil ist parzelliert und zu einem Großteil als Bauland verkauft, der Rest befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Der nördliche Teil wird voraussichtlich 1984 vermessen. Dieser gesamte Teil befindet sich im Gemeindebesitz.

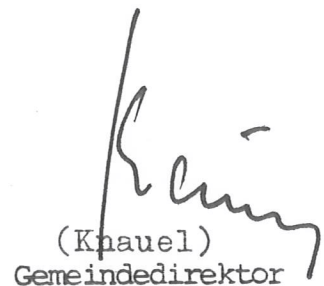
Der vorh. Wendehammer für den Viehladebetrieb wird eingegrünt und dient somit gleichzeitig als Pufferzone zwischen den WA-Gebiet und dem GEE-Gebiet. Die vorh. Sträucher und Bäume entlang der ehemaligen Bahnstrecke, wurden in den Bebauungsplan als Festsetzung ausgewiesen.

Entlang der Bebauungsplangrenze wird das Gebiet von den privaten Bauherren eingegrünt. Somit wird sich das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich verändern bzw. die Bebauung wird sich in das vorh. Landschaftsbild einfügen.

Burhave, den 16.6.1983



(Francksen)  
Bürgermeister



(Knauel)  
Gemeindedirektor

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 10. AUG. 1983

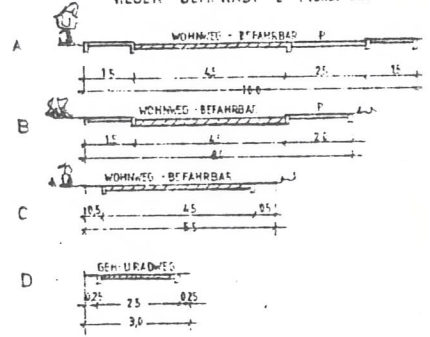
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage 

# STOLLHAMM - GARTENWEG



RAST - E  
 QUERSCHNITTGESTALTUNG VON ERSCHLIESSUNGSWEGEN GEM. RAST - E (VORSCHLAG)



BEBAUUNGSVORSCHLAG - UNVERBÄNDLICH  
 GEMEINDE BUTJADINGE

