

Verfahrensstand:

Zur Genehmigung eingereichter Entwurf.

B e g r ü n d u n g
=====

zum Bebauungsplan Nr. 3, Burhave

"Feriendorf Am Meer"

Gemeinde Butjadingen, Kreis Wesermarsch

1. Änderung nach § 30 BBauG

Hat vorgelegen

Brake, den 14.5.83
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage


Lange
Baudirektor

P r ä a m b e l

Rechtsgrundlagen sind der § 1 Abs. 3 und der § 10 der BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) I.D.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256, BER. S. 3617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I. S. 949) und der §§ 56 und 97 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG vom 23.7.1973 (NDS. GVBI. S. 259) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.1981 (NDS. GVBI. S. 347) I.V.M. § 1 der NIEDERSÄCHSISCHEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES (DVBBAUG) vom 19.6.1978 (NDS. GVBI. S. 560) zuletzt geändert durch Verordnung vom 10.12.1980 (NDS. GVBI. S. 490) und des § 40 der NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG I. D. F. vom ~~18.10.1977~~[†] (NDS. GVBI. S. ~~497~~^{*}) ~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.2.1982 (NDS. GVBI. S. 53)~~

[†] 22.6.1982; ^{*} S. 229; geänd. Schl.

I n h a l t

1.) Vorbereitende Bauleitplanung	Seite 2
2.) Bisheriger Rechtszustand	Seite 2
3.) Geltungsbereich	Seite 2
4.) Anlaß und Ziel der Planung	Seite 2
5.) Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 2
6.) Erschließung, Infrastruktur	Seite 3
7.) Maßnahmen zur Verwirklichung	Seite 3
8.) Kosten	Seite 3

1.) Vorbereitende Bauleitplanung

Dem Bebauungsplan wird zugrunde gelegt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen, der seit dem 26. Oktober 1981 rechtskräftig ist.

2.) Bisheriger Rechtszustand

Für das Plangebiet gibt es seit dem 29.08.1972 einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

3.) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt. Das Plangebiet wird im Süd-Westen begrenzt von den bebauten Grundstücken der Ostlandstraße und der Lerchenstraße, im Nord-Westen von den bebauten Grundstücken des Mellumringes, im Nord-Osten sowie im Süd-Osten von den landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den Parzellen 85/38, 83/37, 33/8, 30/9, 113/29, 21/1 und 21/2.

4.) Anlaß und Ziel der Planung

Der alte, seit 1972 rechtskräftige Bebauungsplan sieht neben einer weitgehenden Bebauung mit eingeschossigen Ferienhäusern im Nord-Ost-Bereich eine viergeschossige Bebauung mit Ferienappartements vor. Für diese mehrgeschossigen Häuser gab es am Markt keinen Bedarf. Nach Abstimmung mit der Gemeinde bat der das "Feriendorf Am Meer" realisierende Bauträger darum, alle Baugrundstücke im Plangebiet (mit Ausnahme der WA-Fläche an der Lerchenstraße - Ecke - Zufahrt) für eine Bebauung mit eingeschossigen Ferienhäusern auszuweisen. Die Gemeinde will diesem Wunsch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen.

Damit später im Bereich eines Bebauungsplanes nicht mit verschiedenen Satzungen beurteilt werden muß, soll das gesamte Plangebiet flächendeckend mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 insgesamt eine neue Satzung bekommen.

5.) Inhalt des Bebauungsplanes

Im Nord-Ost-Bereich, der Parzelle 40/2, wird die viergeschossige Bebauung aufgegeben zugunsten der eingeschossigen Bebauung mit Ferienhäusern. Für diesen Änderungsbereich und überhaupt für alle Ferienhausgrundstücke im gesamten Plangebiet wurde die Grund- und Geschossflächenzahl mit je 0,3 festgesetzt. Weiter einengend wurde die Grundfläche eines Ferienhauses auf max. 90 qm begrenzt.

Auf jedem Ferienhausgrundstück muß mind. 1 Abstellplatz angelegt werden und darf je eine Garage gebaut werden. Nebenanlagen sind nur für Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zulässig. Freistehende Gerätehäuschen wurden nicht zugelassen.

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll eine geordnete Höhenlage, eine einheitliche Dacheindeckung und eine Gruppenbildung von gleichgestalteten Ferienhäusern sichergestellt werden. Obwohl nicht vorgeschrieben (für ein SO-Gebiet) wurde im Norden des Plangebietes ein Kinderspielplatz eingeplant, der mit den Abmessungen von 24,0 x 13,0 m = 312 qm die Mindestgröße von 300 qm überschreitet. Entlang der Zufahrt von der Ostlandstraße her wurde ein Grundstück entsprechend dem Flächennutzungsplan als WA-Gebiet ausgewiesen. Hier kann für das Feriendorf eine Verwaltung mit Büro, Nebenräumen und Verwalterwohnung eingerichtet werden.

6.) Erschließung, Infrastruktur

Die Straßen und Wege im Plangebiet sind im Bebauungsplan nach Profildbreiten und Ausführungsarten festgelegt.

Private Stellplätze müssen auf den einzelnen Grundstücken errichtet werden.

Öffentliche Parkplätze wurden an der Zufahrtstraße angeordnet.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über ein Kanalnetz mit Anschluß an die Kläranlage der Gemeinde, die Oberflächenentwässerung über ein Netz von offenen Gräben mit Anschluß über die angrenzenden Gräben zum Sieltief hin.

Die Wasserversorgung erfolgt im Plangebiet mit Ringleitungen und mit Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Gas- und Stromversorgung mit Ringleitungen und Anschluß an die Netze der Energieversorgung Weser-Ems.

Der Kinderspielplatz hat mit 312 qm mehr Fläche als mind. 300 qm gefordert und mit ca. 350 m weniger Abstand zum entferntesten Grundstück als 400 m.

7.) Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die frühere Parzellierung wurde weitgehend übernommen. Lediglich im geänderten Nord-Ost-Bereich muß die Parzelle 40/2 entsprechend der Planung aufgeteilt werden.

Die Erschließung, die Straßen und Wege, die Schmutzwasser-Kanalisation, die Hauptgräben der Oberflächenentwässerung und die Ringleitungen für Wasser, Gas und Strom sind bereits fertiggestellt. Lediglich der Spielplatz muß noch gebaut werden.

8.) Kosten

Kosten für die Planung und Erschließung entstehen der Gemeinde keine.

aufgestellt:

Bottrop, den 01.07.1981
überarbeitet am 01.09.1982

Manuel
KARL-HEINZ SKAMEL
ARCHITEKT-4250 BOTTROP
Paßstr. 4c - Tel. (02041) 67061/2

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Burhave "Feriendorf Am Meer" und diese Begründung in seiner Sitzung am 30.09.1982 als Satzung beschlossen.

Butjadingen, den 01.10.1982

Kau
.....

Bürgermeister



Kau
.....

Gemeindedirektor