



1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES **BEBAUUNGSPLANES NR. 4**

— OSTLANDSTRASSE —

DER GEMEINDE BUTJADINGEN



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 0 44 04 / 33 66

B e g r ü n d u n g

betreffend die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.4
- Ostlandstraße - der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Infrastruktur
- V. Soziale Maßnahmen (Umweltschutz)
- VI. Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahre 1980 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Teil als allgemeines Wohngebiet und zum Teil als Verkehrsfläche dar.

Im zur Zeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr.4, genehmigt am 5.10.1973, der Gemeinde Butjadingen ist der Geltungsbereich zum Teil als allgemeines Wohngebiet und zum Teil als Verkehrsfläche dargestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß sich das Flurstück 13/20 der Flur 3, welches sich jetzt im Geltungsbereich des geänderten und erweiterten Bebauungsplanes Nr.4 - Ostlandstraße - befindet, zur Zeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 - Burhave - der Gemeinde Butjadingen befindet.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr.4 wurde hinsichtlich seines Geltungsbereiches um die Flurstücke 19/2, 19/3, 19/4, 19/5, 19/6 und 19/7 der Flur 3

erweitert, weil die angrenzenden Grundstückseigentümer diese Erweiterungsfläche zur Abrundung und Vergrößerung ihrer Grundstücke gekauft und schon den Erschließungsbeitrag an die Gemeinde entrichtet haben.

Da die Grundstücke im Bereich zwischen der Ostlandstraße, der Kiebitzstraße, der Straße "Roter Sand" sowie der süd-westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur eine geringe Grundstücksgröße aufweisen, wurde in diesem Bereich die überbaubare Grundstücksfläche so vergrößert, daß sie von den Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3m, vom Gewässer 3. Ordnung (Schaugraben) einen Abstand von 5m und von der Straßenverkehrsfläche einen Abstand von 4m aufweist.

Um den Grundstückseigentümern auf der nord-östlichen Seite der Lerchenstraße eine Errichtung ihrer baulichen Anlagen im hinteren Teil ihrer Grundstücke und damit Schaffung einer größeren Gartenfläche auf der süd-westlichen Seite der Grundstücke zu ermöglichen, wurde in diesem Bereich die überbaubare Grundstücksfläche so vergrößert, daß sie von den Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3m, vom Gewässer 3. Ordnung (Schaugraben) einen Abstand von 5m und von der Straßenverkehrsfläche einen Abstand von 4m aufweist. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die in diesem Bereich im bisherigen Bebauungsplan Nr.4 aus dem Jahre 1973 dargestellte 20 KV-Freileitung inzwischen verkabelt wurde. Damit sich die Festsetzungen für die Flurstücke 13/20 und 17/2 der Flur 3, welche zusammen ein Grundstück bilden, nicht aus zwei Bebauungsplänen, nämlich dem Bebauungsplan Nr.1 - Burhave - und dem Bebauungsplan Nr.4 - Ostlandstraße -, ergeben, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4 - Ostlandstraße - so erweitert, daß das Flurstück 13/20 der Flur 3, welches zur Zeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 - Burhave - liegt, mit erfaßt wird.

III. Inhalt des Planes

Die Größen der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen betragen ca.:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 40340 m ²
Verkehrsfläche	: <u>ca. 8880 m²</u>
Gesamtfläche	: ca. 49220 m ²

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bauflächen

Gemäß den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes sowie den Planungsabsichten der Gemeinde und den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr.4 wird das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Bauland als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Baulast

Bei einer Bebauung der Flurstücke 19/3 und 19/5 der Flur 3 sind, solange keine direkte Müllbeseitigung von diesen Grundstücken aus möglich ist, die erforderlichen Mülltonnenstandplätze auf den davorgelagerten Grundstücken (Flurstück 17/8 und 17/15 der Flur 3) zur Verfügung zu stellen. Für diese Mülltonnenstandplätze sind Baulasten nach §52 in Verbindung mit §92 der NBauO einzutragen.

IV. Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Lerchenstraße, die Kiebitzstraße, die Ostlandstraße, die Möwenstraße, die Straße "Roter Sand" und die Fasanenstraße.

Öffentliche Parkflächen

Die gemäß der RAS-E (Punkt 4.1.2) geforderten Parkplätze im öffentlichen Bereich für Besucher und Lieferanten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen.

Nachweis:

$$40340 \times 0,8 = 32300 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$32300 : 100 = 323 \text{ WE}$$

$$323 : 6 = 54 \text{ Parkplätze}$$

In Bezug auf die einzelnen Erschließungsstraßen ergeben sich nachfolgende Parkplätze:

$$\text{Lerchenstraße} = 5400 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$5400 : 100 = 54 \text{ WE}, 54 : 6 = 9 \text{ Parkplätze}$$

Kiebitzstraße = 6600 m² Geschoßfläche

6600 : 100 = 66 WE, 66 : 6 = 11 Parkplätze

Ostlandstraße = 8200 m² Geschoßfläche

8200 : 100 = 82 WE, 82 : 6 = 14 Parkplätze

Möwenstraße = 1700 m² Geschoßfläche

1700 : 100 = 17 WE, 17 : 6 = 3 Parkplätze

Straße "Roter Sand" = 1800 m² Geschoßfläche

1800 : 100 = 18 WE, 18 : 6 = 3 Parkplätze

Fasanenstraße = 8600 m² Geschoßfläche

8600 : 100 = 86 WE, 86 : 6 = 14 Parkplätze

Beim Anlegen der Parkplätze (Parknischen) sind die Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

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 Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

Spielplätze

Die gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderlichen Spielplätze sind in ausreichender Größe in den benachbarten Bebauungsplänen Nr.1, Nr.3 und Nr.5 ausgewiesen (siehe hierzu die Angaben des Übersichtsplanes auf der Planzeichnung).

Nachweis:

- Grünfläche bzw. zukünftig genutzter Spielplatz im Bebauungsplan Nr.1. Die Geschoßfläche im Spielplatzbereich (hierbei wurde der Geltungsbereich des geänderten und erweiterten Bebauungsplanes Nr.4 teilweise mit einbezogen (zu 46%)) beträgt 42000 m².
42000 x 2% = 840 m² < zukünftig genutzter Spielplatz = 900 m²
- Spielplatz im Bebauungsplan Nr.5 (dieser Bebauungsplan befindet sich noch im Verfahren). Die Geschoßfläche im Spielplatzbereich (hierbei wurde der Geltungsbereich des geänderten und erweiterten Bebauungsplanes Nr.4 teilweise mit einbezogen (zu 54%)) beträgt 50500 m².
50500 x 2% = 1010 m² < ausgewiesener Spielplatz = 1051 m²

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt 360m < 400m

Ver- und Entsorgung

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

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

Die Gasversorgung kann sichergestellt werden durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Butjadingen.

Das Oberflächenwasser wird zum Teil über die Regenwasserkanalisation der Gemeinde Butjadingen und zum Teil über offene Gräben abgeführt. Der Schaugraben Nr.94 ist von den Anliegern zu unterhalten.

V. Soziale Maßnahmen (Umweltschutz)

Durch die Verwirklichung des geänderten und erweiterten Bebauungsplanes Nr.4 - Ostlandstraße - der Gemeinde Butjadingen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

VI. Kosten der Durchführung

Die Verwirklichung des geänderten und erweiterten Bebauungsplanes Nr.4 - Ostlandstraße - verursacht keine größeren Kosten für die Gemeinde Butjadingen.

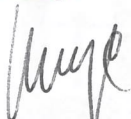
Elsfleth, den 31.3.1983

Hat vorgelegen

Brake, den 16.6.83

Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage



(Lange)

Baudirektor



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 04404/3366