

BEBAUUNGSPLAN NR.4

—GROSSWÜRDEN—


DER GEMEINDE BUTJADINGEN

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

Die Übereinstimmung mit dem Original
des Bebauungsplanes wird beglaubigt.

Butjadingen, den 11. April 1988

Gemeinde Butjadingen
Der Gemeindedirektor
Im Auftrage



A+H PLANUNGSBÜRO

Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends

Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-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.4 - Großwürden -
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
- VI. Naturschutz und Landschaftspflege
 - gegenwärtiger Zustand
 - zukünftige Maßnahmen
- VII. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung
- VIII. Allgemeines und Bodenordnung

I. Bisheriger Stand der Bauleitplanung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahre 1980 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4 zum Teil als Wochenendhausgebiet, zum Teil als Wasserfläche (Teich) und zum Teil als Straßenverkehrsfläche dar.

Im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung, genehmigt mit Verfügung vom 10.4.1984, wurde das Wochenendhausgebiet in ein Ferienhausgebiet umgewandelt.

Bereits im Jahre 1973 hat die ehemalige Gemeinde Langwarden den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Butjadingen am 5.12.1974 neu gefaßt. Danach wurden mehrere Auslegungsverfahren durchgeführt.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr.4 - Großwürden - wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die große Nachfrage nach Ferienhausgrundstücken in Großwürden abzudecken.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß in der Gemeinde Butjadingen, welche in einem hohen Maße vom Fremdenverkehr abhängig ist, der Ort Eckwarden in Bezug auf das Fremdenverkehrsaufkommen weit hinter den Orten Burhave und Tossens rangiert.

Diese Fläche bietet sich als Ferienhausgebiet an, da sie direkt hinter dem Deich in unmittelbarer Nähe zum Badestrand liegt. Außerdem befindet sich ein Teich, welcher fußläufig umgangen werden kann, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

III. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein ca. 38600 m² großer Teich, welcher auf der Nordseite durch Bäume und Büsche eingegrünt wird.

Westlich des Teiches befindet sich eine ca. 3,00 m breite Röhrichtfläche.

Außerdem befinden sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mehrere Ferienhäuser.

Der südliche Teil des Bebauungsplangeltungsbereiches wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Die restliche Fläche ist ebenfalls mit Ferienhäusern bebaut.

IV. Inhalt des Planes

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.4 - Großwürden - ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 170000 m².

Die Größe der im Bebauungsplan dargestellten Flächen beträgt ca.:

Ferienhausgebiete	= 84300 m ²
Wasserflächen (Teich)	= 38600 m ²

Verkehrsflächen	= 31000 m ²
Grünflächen (für sportl. Zwecke die nicht wesentlich stören)	= 3500 m ²
Spielplatz	= 1700 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	= 10430 m ²
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen = und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	370 m ²
hier: Röhrichtflächen	
Flächen für Versorgungsanlagen hier: Transformatorstationen	= 100 m ²

Gemäß der 2. Flächennutzungsplanänderung sowie den Zielvorstellungen der Gemeinde werden die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Ferienhausgebiete ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung (max. 80 m² Grundfläche bei Einzelhäusern und max. 65 m² Grundfläche je Doppelhaushälfte) ergab sich in Anpassung an die in diesem Gebiet vorhandenen Ferienhäuser.

Um eine optimale Einfügung des Gebietes in die landwirtschaftlich genutzte Umgebung zu erreichen, wurde die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 5,00 m über Straßenoberkante beschränkt und eine Dachneigung von 15° bis 30° festgesetzt. Außerdem wurde, wie schon erwähnt, die Grundflächengröße bei den baulichen Anlagen entsprechend beschränkt.

In Bezug auf die Versorgung der Bewohner mit Dingen des täglichen Bedarfs wurde bei einigen Flurstücken eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 süd-östlicher Richtung über den "Großwürder Weg" (Gemeindestraße) und aus westlicher Richtung über den Deichsicherungsweg sowie den "Sinswürder Weg" (Gemeindestraße).

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den "Großwürder Weg" (Gemeindestraße), den "Sinswürder Weg" (Gemeindestraße) sowie über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger belasteten Verkehrsflächen, welche sich in Privathand befinden (zum größten Teil der Westersteder Bau-gesellschaft sowie zum kleineren Teil den angrenzenden Grundstücks-eigentümern).

Öffentliche Parkflächen

Die gemäß der RAS-E (Punkt 4.1.2) für Besucher und Lieferanten vorzu-sehenden Parkplätze sind im Bebauungsplan in ausreichender Größe und Anzahl ausgewiesen.

Nachweis:

Geht man von ca. 300 Wohneinheiten (bei ca. 230 Baugrundstücken) aus, so ergeben sich $300 : 5 = 60$ Parkplätze.

Auf dem ausgewiesenen Parkplatz Nr.1 können ca. 28 PKW, auf dem Park-platz Nr.2 können ca. 13 PKW, auf dem Parkplatz Nr.3 können ca. 14 PKW, auf dem Parkplatz Nr.4 können ca. 12 PKW, auf dem Parkplatz Nr.5 können ca. 10 PKW, auf dem Parkplatz Nr.6 können ca. 16 PKW und auf dem Park-platz Nr.7 können ca. 5 PKW abgestellt werden bzw. Kraftfahrzeugabstell-plätze eingerichtet werden.

Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spiel-platz für Kinder (ab 6 Jahre) ist in ausreichender Größe im Bebauungs-plan ausgewiesen.

Nachweis:

$300 \times 80 = 24000 \text{ m}^2$ Geschoßfläche

$24000 \times 2\% = 480 \text{ m}^2 <$ ausgewiesene Spielplatzgröße von 1700 m^2

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt $700 > 400 \text{ m}$.

Die Überschreitung der zulässigen Entfernung Spielplatz / Grundstück um 300 m ist vertretbar, da im Bebauungsplan weitere Grünflächen (für sportliche Zwecke, die nicht wesentlich stören) ausgewiesen wurden.

Außerdem ist auf den einzelnen Ferienhausgrundstücken genügend Frei-raum zum Spielen vorhanden.

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.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt oberirdisch über Gräben. Ein Oberflächenentwässerungsplan wird noch aufgestellt und zur Genehmigung vorgelegt.

VI. Naturschutz und Landschaftspflege

Gegenwärtiger Zustand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4 - Großwürden - befinden sich Anpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern sowie eine Röhrichtfläche. Die erhaltenswerten Bepflanzungen wurden im Bebauungsplan als zu erhaltende Anpflanzungen festgesetzt.

Zukünftige Maßnahmen

In Bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege wurde westlich und nördlich des vorhandenen Teiches eine Fläche auf der standortgerechte Bäume und Büsche anzupflanzen sind ausgewiesen. Außerdem wurde am nord-östlichen, östlichen, süd-östlichen und südlichen Rand des Bebauungsplanes ein Pflanzstreifen (in dem ebenfalls standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen sind) ausgewiesen.

VII. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehenden Kosten liegen einschl. der Schmutzwasserkanalisation überschläglich bei ca. 3.500.000 DM.

Die Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Straßenbau (Grunderwerb, Oberflächenentwässerung und Straßenbeleuchtung) | 2.440.000,00 DM |
|---|-----------------|

- | | |
|------------------------------|-----------------|
| 2. Kinderspielplatz | 10.000,00 DM |
| 3. Schmutzwasserkanalisation | 1.050.000,00 DM |

Zur Kostenverteilung ist folgendes zu bemerken:
Straßen, Wege und allgemeine Grünflächen bleiben größtenteils im Besitz einer privaten Bauträgersgesellschaft. Eine Verpflichtung der Gemeinde zur Übernahme eines Kostenanteiles nach BBauG entsteht dafür nicht.

Die für die übrigen Erschließungsmaßnahmen entstehenden Kosten betragen nach dem derzeitigen Preisstand voraussichtlich ca. 300.000 DM. Die Kosten werden nach BBauG §§ 127 - 129 gem. Satzung der Gemeinde bis zu 90 % von den Anliegern aufgebracht.

VIII. Allgemeines und Bodenordnung

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Privatbesitz und im Besitz einer Bauträgersgesellschaft (mit Ausnahme der Gemeindestraßen). Der überwiegende Teil der Fläche ist bereits eingemessen und zum Teil bebaut. Die weiteren Einmessungen erfolgen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen.

Elsfleth, den 2.4.1986



 **A+H PLANUNGSBÜRO**
Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weerdich 3 - 2887 Elsflöth-Lienen Telefon 04404/3366

gez. Francksen
Bürgermeister

Siegel

gez. Knauel
Gemeindedirektor