

B e g r ü n d u n g1. Planaufstellung

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Abs. 3 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 (Nds. GVBl., S. 497) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.1982 (Nds. GVBl., S. 229) aufgestellt und vom Rat der Gemeinde Butjadingen am 23.03.1984 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten 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 April 1979 erstellt. Um einen aktuellen Stand zu erreichen, wurde eine Neueinmessung im Sept. 1981 vorgenommen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Erfasst werden die Flurstücke 1/12, 1/13, 1/14, 1/5, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23 u. 1/24 der Flur 3 in der Gemarkung Tossens.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Da im Raum Tossens kein geeignetes Bauland mehr zur Verfügung steht, ist es in Anbetracht der gesamten Ortsentwicklung dringend erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen. Am 12.08.65 wurde der Bebauungsplan Nr. 3 Tossens-Langwarden genehmigt. Dieser Bebauungsplan umfaßte den größten Teil des Ortes und bestimmte über Jahre die Entwicklung des Ortes. Dieser Plan wurde überarbeitet und als Bebauungsplan Nr. 56, 1983 genehmigt. Bei dieser Überarbeitung ging es im wesentlichen um Abänderung der überbaubaren Flächen. Neue Bauflächen wurden kaum ausgewiesen. Dieses blieb dem Bebauungsplan Nr. 46 vorbehalten.

Zur Sicherheit des Schülertransportes mußte dringend eine neue Zuwegung mit Buswendeplatz zum Schulzentrum Tossens gebaut werden, so war es in Anbetracht der gesamten Ortsentwicklung und ihrer kontinuierlichen Weiterführung nicht vertretbar, das Bebauungsplan-Verfahren bis zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes zurückzustellen. Eine Stagnation in der Bauentwicklung würde der Gemeinde nicht nur

strukturelle und wirtschaftliche Nachteile erbringen, sondern auch die gesamte Baupreissituation in eine Richtung führen, die wirtschaftlich nicht zu vertreten ist. Aus dieser Situation ergibt sich für die Gemeinde Butjadingen die zwingende Notwendigkeit, die Aufstellung des Bebauungsplanes vorrangig zu betreiben. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch auf die der Gemeinde raumordnerisch zuerkannten Entwicklungsaufgaben auf dem Sektor "Wohnen" zu verweisen. Zur Erfüllung dieser Funktionszuordnung bedarf es dringend der Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau.

5. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Im Zusammenhang mit der Gebietsreform im Lande Niedersachsen sind durch Gesetz die Flächennutzungspläne am 31.12.74 außer Kraft getreten.

Die Gemeinde Butjadingen hat darauf hin die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist 1976 gemäß § 2 (5) BBauG durchgeführt worden.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde im April 1979 aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wurde 1981 genehmigt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes entspricht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 46 dem genehmigten Flächennutzungsplan.

6. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan grenzt im Norden an die Schule, im Osten an das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 56, im Süden an die L 59 und im Westen an landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet wurde bis 1980 landwirtschaftlich genutzt. 1981 wurde aufgrund der Vorabgenehmigung des Bebauungsplanes das Plangebiet entsprechend dem Bebauungsplan-Entwurf vermessen und kurz darauf wurde die Erschließung durchgeführt.

7. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist parzelliert. Von den 12 Baugrundstücken sind bereits 5 bebaut und befinden sich im Privatbesitz. Die übrigen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

8. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der L 59. Eine Hauptaufgabe der Erschließung ist die neue Zufahrt zur Schule. Hier kann der Schulbusverkehr gefahrlos an die Schule herangeführt werden, ebenfalls stehen aus reichend Busparkplätze zur Verfügung. Ein Übersichtsplan ist als Anhang beigelegt. Die Versorgung des Plangebietes ist gesichert.

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. Ein Oberflächenentwässerungsplan wird aufgestellt.

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

9. Bauliche und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan weist das Gebiet als WA - Allgemeines Wohngebiet aus. Ein Kinderspielplatz wurde nicht ausgewiesen, da der Schulhof der Hauptschule Tossens an das Plangebiet grenzt und als Kinderspielplatz genutzt werden kann. Die nutzbare Spielfläche beträgt ca. 1.000 qm. $13.000 \text{ qm Grundfläche (Plangebiet)} \times 0,4 \times 0,02 = 104 \text{ qm rechnerische Größe des Kinderspielplatzes.}$

Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt als

WA	= Allgemeines Wohngebiet
O	= offene Bauweise
I	= bis zu 1 Vollgeschoss
0,3	= Grundflächenzahl
0,4	= Geschoßflächenzahl

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

10. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	ca. 1,3 ha
Baugrundstücke	12
Verkehrsflächen	ca. 0,4 ha
Busparkplätze	4
PKW Parkplätze	8

11. Wirtschaftliche Planung

Für den Straßenbau entstehen der Gemeinde insgesamt ca. 120.000,-- DM. Da die Schmutzwasserkanalisation zu 100 % umgelegt wird, entsteht der Gemeinde hieraus keine Kosten.

12. Bodenordnung

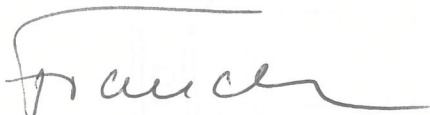
Das Plangebiet wurde von der Gemeinde erworben. Einzelne Baugrundstücke wurden bereits an Bauherren verkauft.

Die Erschließung wurde ebenfalls durch die Gemeinde vorgenommen.

13. Grünflächen

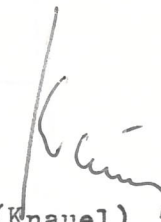
Die Eingrünung der Baugrundstücke mit Zier- und Nutzsträuchern bzw. Bäumen, wurde durch die Eigentümer selbst vorgenommen. An den Straßenrändern und an den Parkbuchten wurde begleitendes Verkehrsgrün ausgewiesen. Somit ist sichergestellt, daß das vorh. Ortsbild sich nicht wesentlich verändern wird und die Bebauung sich in die Landschaft einfügt.

Burhave, den 26. März 1984



(Francksen)
Bürgermeister





(Knauel)
Gemeindedirektor

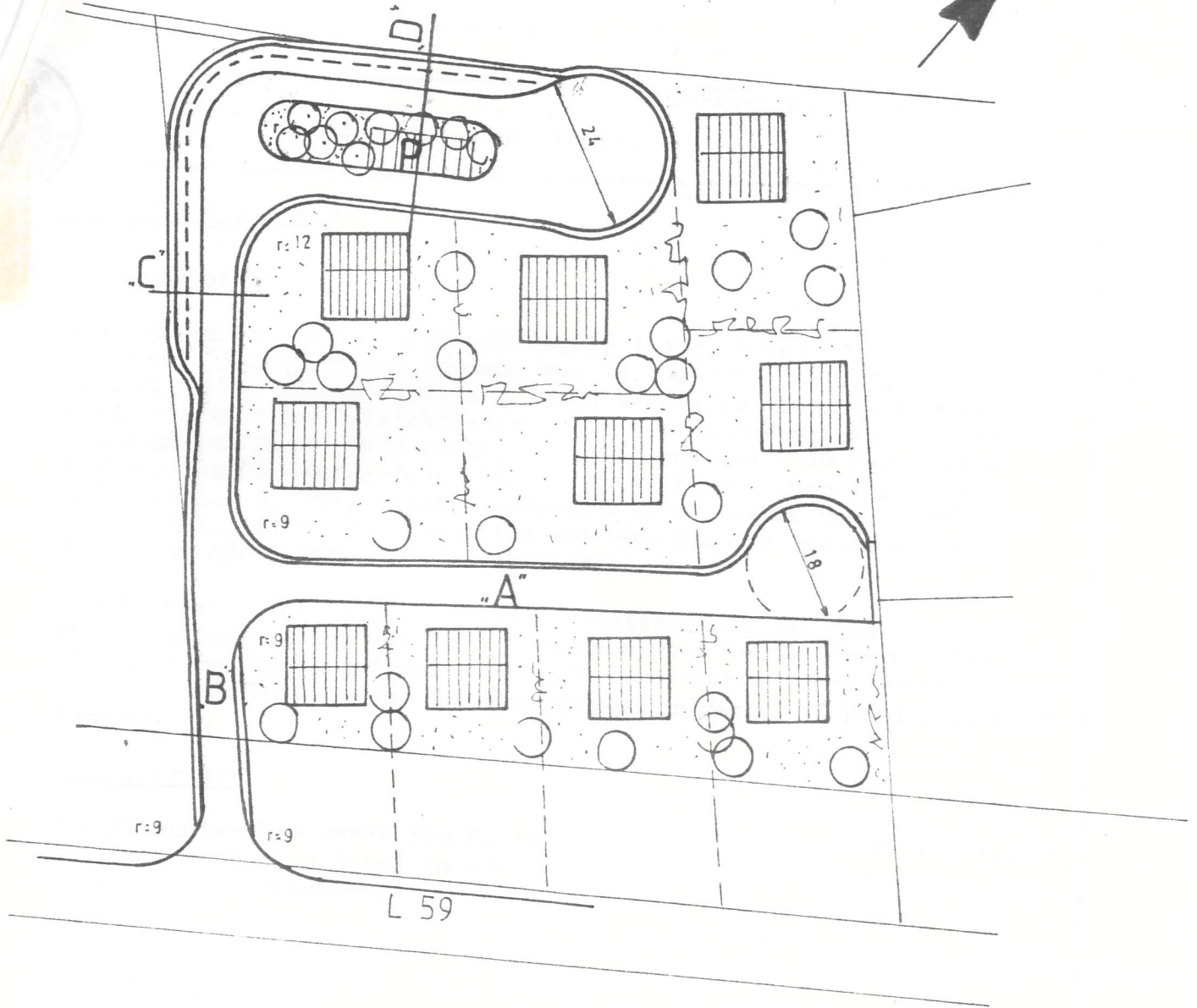
Hat vorgelegen

Oldenburg, den 26. JUNI 1984

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage





STRASSENQUERSCHNITT GEM. RAST-E

