

BEBAUUNGSPLANES NR.48

—ECKWARDERHÖRNE (AN DER KREISSTRASSE)—

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 044 04/3368

Verfahrensstand

Zur Genehmigung eingereichter Entwurf

B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr.48 - Eckwarderhörne (an der Kreisstraße) - 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

I. Bisheriger Stand der Bauleitplanung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahre 1980 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.48 zum Teil als Sondergebiet (Ferienhausgebiet), zum Teil als allgemeines Wohngebiet und zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Rahmen der 4. Flächennutzungsplanänderung, genehmigt mit Verfügung vom 20.8.1985, wurde die Fläche für die Landwirtschaft zum Teil in ein allgemeines Wohngebiet und zum Teil in ein Sondergebiet (Ferienhausgebiet) umgewandelt.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für dieses Gebiet gibt es noch nicht.

Der im Jahre 1979 aufgestellte Bebauungsplan Nr.48 - Eckwarderhörne (an

der Kreisstraße) - wurde hinsichtlich des Verfahrensablaufes nicht zum Abschluß gebracht. Das Verfahren soll jetzt fortgeführt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.48 - Eckwarderhörne (an der Kreisstraße) - gegenüber dem damaligen Bebauungsplan Nr.48 - Eckwarderhörne (an der Kreisstraße) - um ca. 1,00 ha erweitert wurde.

II. Anlaß und Ziel der Planung

In Eckwarderhörne stehen zur Zeit keine Bauplätze zur Verfügung. Um den durch zukünftige Deichbaumaßnahmen verdrängten Hauseigentümern sowie sonstigen ansiedlungswilligen Bauherren Bauplätze in Eckwarderhörne anbieten zu können, ist es erforderlich ein entsprechendes Baugebiet auszuweisen.

Der Bebauungsplan Nr.48 wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, welche auch den Naturschutz und die Landschaftspflege explizit berücksichtigt, die erforderlichen Bauplätze zur Verfügung zu stellen.

Diese Fläche bietet sich als zukünftiges Baugebiet an, da sie die dort vorhandene Bebauung optimal abrundet.

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebiet (Ferienhausgebiet) ist bereits zum Teil mit Ferienhäusern bebaut. Um den Eigentümern eine entsprechende Erweiterung ihrer baulichen Anlagen zu ermöglichen sowie die Aufstellung von Mobilheimen und Ferienhäusern zu gestatten (Abdeckung des zukünftigen Bedarfs), wurde im Bebauungsplan ein Sondergebiet (Ferienhausgebiet) ausgewiesen.

III. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Das im Bebauungsplan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (Weideflächen).

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebiet (Ferienhausgebiet) wird zur Zeit zum Teil ebenfalls landwirtschaftlich genutzt (Weide-

flächen). Hierbei handelt es sich um das Flurstück 46 der Flur 11. Auf der restlichen Fläche des Sondergebietes befinden sich schon heute einige Ferienhäuser.

Außerdem sind im Plangebiet Anpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden.

IV. Inhalt des Planes

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.48 - Eckwarderhörne (an der Kreisstraße) - ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung. Die Fläche hat eine Größe von ca. 15100 m².

Die Größe der im Bebauungsplan dargestellten Flächen beträgt ca.:

allgemeine Wohngebiete	=	7950 m ²
Sondergebiete (Ferienhausgebiete)	=	5378 m ²
Verkehrsflächen	=	1420 m ²
Grünfläche (Spielplatz)	=	352 m ²

Gemäß dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan in Verbindung mit der 4. Flächennutzungsplanänderung sowie den Zielvorstellungen der Gemeinde wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.48 zum Teil als allgemeines Wohngebiet und zum Teil als Sondergebiet (Ferienhausgebiet) ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ergab sich beim allgemeinen Wohngebiet aufgrund des §17 der Baunutzungsverordnung und beim Sondergebiet (Ferienhausgebiet) in Anpassung an die in diesem Gebiet vorhandene Bebauung (Ferienhäuser).

Damit sich die Bauweise der Umgebung anpaßt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (in den überbaubaren Grundstücksflächen) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse ergab sich ebenfalls in Bezug auf die nähere Umgebung.

Um eine uneingeschränkte Vermietung von Wohneinheiten z. B. an Feriengäste zu vermeiden (Erhaltung des Gebietscharakters) sind im allgemeinen Wohngebiet und in der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes (Ferienhausgebietes) je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten ✓ zulässig.

Die Lage der Deichsicherungslinie und damit der Baugrenze entlang der Deichsicherungslinie ergab sich aufgrund des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). Die Baugrenze, welche im Bereich der Deichsicherungslinie durch vorhandene Gebäude verläuft, wird erst im Neubaufall oder bei Um-

bauten, die einem Neubau gleichkommen, sowie unter Berücksichtigung des §16 des Niedersächsischen Deichgesetzes verbindlich. Die bisherige Nutzung der baulichen Anlagen südlich der Deichsicherungslinie kann auch zukünftig im Rahmen des Bestandsschutzes sowie unter Berücksichtigung des §16 des Niedersächsischen Deichgesetzes ausgeübt werden.

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 unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

V. Infrastruktur

Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus westlicher Richtung über die K 184.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraßen A und B sowie die Grundstückszufahrt. In Bezug auf den neuen Straßenschluß wird zu gegebener Zeit eine Vereinbarung zwischen dem Landkreis Wesermarsch als Baulastträger der K 184 und der Gemeinde abgeschlossen.

Die Planstraßen A und B werden später als befahrbare Wohnwege ausgebaut. Sie erhalten, ebenso wie die Grundstückszufahrt, eine Pflasterdecke.

Öffentliche Parkflächen

Die gemäß der RAS-E (Punkt 4.1.2) für Besucher und Lieferanten vorzusehenden Parkplätze sind im Bereich der Straßenverkehrsfläche textlich festgesetzt.

Nachweis:

Die Geschoßfläche beträgt ca. 5000 m².

5000 : 100 = 50 WE (Wohneinheiten)

50 : 5 = 10 Parkplätze

Im Bereich der Planstraße A wurden 6 Parkplätze textlich festgesetzt.

Im Bereich der Planstraße B wurden 4 Parkplätze textlich festgesetzt.

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 Besucher der baulichen Anlage aufnehmen können.

Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz für Kinder (ab 6 Jahre) ist in ausreichender Größe an der Grundstückszufahrt ausgewiesen.

Nachweis:

Die Geschoßfläche in den allgemeinen Wohngebieten beträgt:

$$7950 \times 0,5 = 3975 \text{ m}^2$$

$$3975 \times 2\% = 79,5 \text{ m}^2 < 300 \text{ m}^2 < \text{ausgewiesene Spielplatzgröße von } 352 \text{ m}^2.$$

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt 170 m < 400 m.

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 der Ortschaft Eckwarden.

Das Oberflächenwasser wird gemäß eines noch aufzustellenden Oberflächenentwässerungsplanes über vorhandene Gräben abgeleitet.

VI. Naturschutz und Landschaftspflege

Gegenwärtiger Zustand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.48 - Eckwarderhörne (an der Kreisstraße) - befinden sich Anpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern. Die erhaltenswerten Bepflanzungen wurden im Bebauungsplan als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zukünftige Maßnahmen

Am östlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches wurde in Bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege ein 3 m bzw. 5 m breiter Pflanzstreifen (in dem standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen

sind) ausgewiesen.

VII. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich sind, betragen überschläglich:

Verkehrerschließung = 150 000,00 DM

Ver- und Entsorgung = 120 000,00 DM

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanung der Gemeinde durch Anliegerbeiträge und einem Eigenanteil der Gemeinde gemäß der dazu erlassenen Satzung.

Elsfleth, den 24.9.1985



A+H PLANUNGSBÜRO
Architekt und Städtebau
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heys
Am Weerdeich 3 - 2887 Elsfleth-Lesum Telefon 04404/3366

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs.5 des BBauG sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gemäß § 2a Abs.6 des BBauG wurde der Bebauungsplan entsprechend überarbeitet.

Aufgrund des § 4 Abs.4 der BauNVO wurde die textliche Festsetzung Ziffer 2 wie folgt neu gefaßt: "Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäudeeinheit maximal 2 Wohneinheiten zulässig".

Da Mobilheime nur in Wochenendhausgebieten zulässig sind, wurde die textliche Aussage in der Planzeichnung entsprechend überarbeitet und folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: "Innerhalb des SO-Wochenendhausgebietes sind nur Mobilheime zulässig".

Außerdem wurde die ursprüngliche textliche Festsetzung - "Für den Standort der zukünftigen Transformatorstation (einschl. deren Zuwegung) ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Energieversorgung Weser-Ems in das Grundbuch einzutragen" - als nachrichtliche Eintragung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) bei Ferienhäuser nicht angewendet werden kann, wurde die nachrichtliche Eintragung Ziffer 4 wie folgt neu gefaßt: "Für die Aufstellung der Mobilheime im SO-Wochenendhausgebiet gilt als gesetzliche Grundlage die CPI-Woch-VO vom 12.4.1984 (Nds. GVBl. S. 109)".

Elsfleth, den 6.8.1986

A+H PLANUNGSBÜRO
Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heyes
Am Weerdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Telefon 04404/3366

Hat vorgelegen

Brake, den 10.6.87
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage

(Lange)
Baudirektor
(Fraucksen)
Bürgermeister
(Quavel)
Gemeindedirektor

Bufadörge, den 02.08.1987