



BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 5 -
BURHAVE

Gemeinde Butjadingen

1.) PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der z.Zt. gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1762) hat der Rat der Gemeinde Butjadingen in seiner Sitzung am 29.04.1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Burhave im Sinne des § 30 BBauG beschlossen.

2.) PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage für die Aufstellung anstehenden Bebauungsplanes ist unter Verwendung der vom Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten Rahmenkarte (M. = 1 : 1.000) erstellt worden.

Aufgrund des langen Planungsverfahrens ist die Planungsunterlage neu erstellt worden und die Planung darauf übertragen worden.

3.) GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 umfaßt ein Gebiet im Südosten der Ortschaft Burhave im Bereich zwischen der Butjadinger Straße (im Süden) und der Strandallee (im Westen).

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Flurstücke oder Flurstücksteilbereiche der Flur 1, 2 und 3 der Gemarkung Burhave betroffen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

Eingeschlossen in den Geltungsbereich ist außerdem ein Teilbereich der Butjadinger Straße (L 60).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung genau gekennzeichnet.

4.) PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die im § 9 BBauG aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der weiteren Wohnbebauung in diesem Raum unter Berücksichtigung der raumordnerischen und gemeindlichen Zielsetzungen.

5.) VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im Zusammenhang mit der Gebietsreform im Lande Niedersachsen sind durch Gesetz die Flächennutzungspläne am 31.12.1974 außer Kraft getreten. Somit hat auch der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Burhave seine Gültigkeit verloren.

Aufgrund der gesetzlichen Notwendigkeiten sah sich deshalb die Gemeinde Butjadingen veranlaßt, die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des derzeitigen Gebietsstandes zu beschließen.

Das Verfahren zur Neuaufstellung ist bereits 1975 begonnen und zwischenzeitlich auch zum Abschluß gebracht worden.

Der vom Rat der Gemeinde Butjadingen am 14.05.1980 beschlossene Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen ist von der Bezirksregierung Weser-Ems mit Verfügung vom 10.08.1981 genehmigt worden und mit der Bekanntgabe am 26.10.1981 wirksam geworden.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen ist der infrage stehende Planungsbereich zweckbestimmend als Wohnbaufläche dargestellt, so daß die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung sichergestellt ist.

6.) ANSCHLUßPLANUNGEN

Der Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes hat im Nordosten Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 1 - Burhave und im Nordwesten an den Bebauungsplan Nr. 4 - Burhave.

Die Übergänge sind bezüglich der Art der baulichen Nutzung gleichrangig (WA, MI, GEE), so daß den Belangen des Immissionsschutzes -den Erfordernissen entsprechend- Rechnung getragen ist.

7.) STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

7.1 Planungsziele, Planungsanlaß

Nach den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinde Butjadingen die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" zu erfüllen. Die im Bebauungsplan Nr. 5 vorgesehenen planerischen Festsetzungen tragen dieser Maßgabe und damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend Rechnung.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß im Raum Burhave eine sehr starke Bautätigkeit herrschte und kaum geeignetes Bauland zur Verfügung stand. In Anbetracht dieser Tatsache ist die Bebauung in anstehendem Planungsgebiet bereits überwiegend vorgenommen worden. Das mußte erfolgen, um eine Stagnation in der Bauentwicklung, die für die Gemeinde strukturelle und wirtschaftliche Nachteile mit sich gebracht und in Bezug auf die Baupreissituation in eine Richtung geführt hätte, die volkswirtschaftlich nicht vertretbar wäre, zu verhindern.

Aus dieser Situation und unter Berücksichtigung der der Gemeinde zugeordneten Entwicklungsaufgaben ergab sich für die Gemeinde Butjadingen die zwingende Notwendigkeit, die Durchführung des Bebauungsplanes vorrangig zu betreiben, um somit die Voraussetzungen für die Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau zu schaffen.

Mit den dargelegten Ausführungen ist der Planungsanlaß für die Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes und die bereits überwiegend erfolgte Durchführung hinreichend begründet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, um die Erschließung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die Planungsmaßnahmen haben dazu beigetragen, in diesem Raum zu einer sinnvollen städtebaulichen Abrundung sowie zu einer baulichen Verdichtung im engeren Ortsbereich von Burhave zu kommen.

7.2 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet zeigte lediglich im straßenseitigen Bereich der Strandallee eine Bebauung auf. Der übrige Bereich war zu Beginn der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes noch vollkommen unbebaut, ist derzeit jedoch bereits weitgehend einer Bebauung zugeführt worden.

Besonders darauf hinzuweisen ist, daß die Flurstücke im Bereich nördlich der Butjadinger Straße in ihren rückwärtigen Bereichen mit in den Geltungsbereich einbezogen worden sind, um hier über die nördlich vorgesehene Planstraße eine zusätzliche bauliche Nutzung zu erreichen.

Der Tischlereibetrieb im Bereich des Flurstückes 41/10 an der Butjadinger Straße ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden. Um diesem Betrieb die Entwicklung, insbesondere in Bezug auf die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten, zu sichern, ist das Grundstück selbst als GEE-Gebiet, die unmittelbar angrenzenden Bereiche als MI-Gebiet festgesetzt worden, so daß in Bezug auf den Immissionsschutz die erforderlichen Abstufungen planungsrechtlich gesichert sind.

In dem GEE-Gebiet sind nur Betriebe bzw. Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht wesentlichen störend sind.

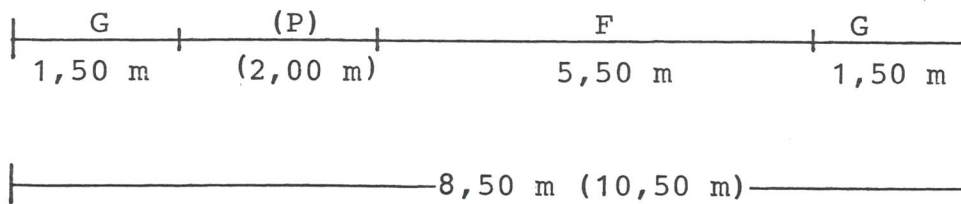
7.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Butjadinger Straße (L 60), die Strandallee (K 181) sowie über die südlich von dem Tobenweg im Ansatz vorhandenen Erschließungsstraßen.

Die innere Erschließung erfolgt über verschiedene Planstraßen, die zwischenzeitlich angelegt worden sind.

Über das Straßenerschließungsnetz hinaus sind Fußwegverbindungen eingeplant. Eine Fußwegverbindung besteht von der Rüstringer Straße zur Straße "Roter Sand". Diese Fußwegverbindung erschließt den dort vorgesehenen Kinderspielplatz. Eine weitere fußläufige Verbindung ist von der Ostlandstraße zur Strandallee vorgesehen und planerisch festgesetzt.

Für die Erschließungsstraßen ist im Grundsatz folgendes Querprofil vorgesehen:



Im Bebauungsplan ist durch einen entsprechenden Straßenansatz sichergestellt, daß -soweit sich dafür die Notwendigkeit ergibt- eine Erschließung des Gebietes auch nach Osten hin weitergeführt werden kann. Bei der Vermessung des Planungsgebietes ist dies entsprechend berücksichtigt worden.

7.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise

Das Planungsgebiet ist überwiegend als WA-Gebiet mit einer I-Geschossigkeit festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die Mischgebiete zwischen der Butjadinger Straße und der Ostlandstraße, das GEE-Gebiet im Bereich des Flurstückes 41/10, die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Post" (Fernmeldedienststelle) im nördlichen Bereich des Flurstückes 667/40 (südlich der Ostlandstraße) sowie der geplante Kinderspielplatz im Ostbereich des Bebauungsplanes.

Um eine massierte Bebauung, u.a. auch Reihenhäuser, in dem vorgesehenen WA-Gebiet auszuschließen, ist festgesetzt, daß innerhalb dieses nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Nach den unverbindlichen städtebaulichen Vorschlägen können im Planungsgebiet rd. 70 neue Wohneinheiten mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 700 - 900 qm errichtet werden.

Im übrigen sind Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschosigkeit und Bauweise im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen. Ein Teil davon ist bereits errichtet worden.

7.5 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs innerhalb des Planungsgebietes ist bedarfsgemäß durch die Festlegung von Parkstreifen im Bereich der Erschließungsstraßen Rechnung getragen.

7.6 Kinderspielplatz

Nach dem NSpPG ergibt sich für die Größe des Kinderspielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

1.	Wohnbauflächen (WA)	netto	6,60 ha
2.	Geschoßflächenzahl (GFZ)		0,5
3.	zulässige Geschoßflächen		33.000 qm
4.	Kinderspielplatzbedarf 2 v.H. von 33.000 qm	rd.	660 qm
5.	Kinderspielplatzbedarf in ha	rd.	0,07 ha

Den städtebaulichen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen, nach denen ausreichende Möglichkeiten für das Spielen der Kinder im Freien getroffen werden sollen, ist durch die Festsetzung eines Kinderspielplatzes im Ostbereich des Planungsgebietes bedarfsgerecht mit rd. 1.000 qm Rechnung getragen.

7.7 Bepflanzungsmaßnahmen

Zur landschaftlichen Einbindung und Sicherstellung einer landschaftsgerechten Gestaltung des Ortsrandes sind im Osten des Planungsgebietes -im Grenzbereich zu dem dort angrenzenden freien Landschaftsraum- Bepflanzungsmaßnahmen (Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen) zwingend gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG festgesetzt.

Für die Bepflanzungsmaßnahmen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

8.) FLÄCHENÜBERSICHT

1.	Bauflächen		
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	6,60 ha	
	Mischgebiet (MI)	1,11 ha	
	eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	0,17 ha	7,88 ha
2.	Flächen für den Gemeinbedarf		
	Post (Fernmeldedienstgebäude)		0,07 ha
3.	Verkehrsflächen		
	innere Erschließung	1,21 ha	
	Flächen für den ruhenden Verkehr	0,04 ha	1,25 ha

Fortsetzung:

Übertrag 9,20 ha

4.	Grünflächen	
	Kinderspielplatz	0,10 ha
5.	Gesamtfläche	9,30 ha

9.) VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

9.2 Elt-Versorgung

Das gesamte Planungsgebiet ist an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen.

Die für die Errichtung von Kabelstationen erforderlichen Standorte sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und z.T. bereits errichtet.

9.3 Müllbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises angeschlossen.

9.4 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet hat Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde.

9.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt oberirdisch über Gruppen.

Die Gemeinde Butjadingen hat für den Planungsbereich einen Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt. Die Oberflächenentwässerung richtet sich hiernach und ist entsprechend gesichert.

10.) FOLGEMAßNAHMEN

Die Flächen, die für die Anlegung der Planstraßen und des Kinderspielplatzes erforderlich sind, sind von der Gemeinde bereits erworben worden.

Soweit bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. Teils des Bundesbaugesetzes erforderlich waren, so sind diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen worden bzw. müssen noch getroffen werden.

11.) KOSTEN

Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entstandenen Kosten für den erforderlichen Grunderwerb der Planstraßen sowie des Kinderspielplatzes und dem erforderlichen Ausbau lagen, einschl. Schmutzwasserkanalisation, überschläglich bei rd. DM 1.300.000,--.

Die Gesamtkosten setzten sich wie folgt zusammen:

1. Straßenausbau (einschl. Grunderwerb, Oberflächenentwässerung und Straßenbeleuchtung), Kinderspielplatz (Grunderwerb und Anlegung)	rd. DM 1.030.000,--
2. Schmutzwasserkanalisation	rd. DM 270.000,--
3. Gesamtkosten	rd. DM 1.300.000,--

Zur Kostenverteilung ist folgendes zu vermerken:

(1) Straßenausbau

Die Kosten für den Kinderspielplatz und den Ausbau der Erschließungsstraßen (einschl. Grunderwerb, Oberflächenentwässerung und Beleuchtung) werden nach dem Bundesbaugesetz in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu 90 % umgelegt. 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (= rd. DM 103.000,--) trägt die Gemeinde Butjadingen.

(2) Schmutzwasserkanalisation

Die Kosten für die Schmutzwasserkanalisation werden gemäß der gemeindlichen Entwässerungsabgabensatzung voll umgelegt, so daß der Gemeinde dadurch keine Kosten entstehen.

(3) Kostenanteil der Gemeinde Butjadingen

Die der Gemeinde Butjadingen aus den Planungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 entstehenden Kosten ermitteln sich demnach wie folgt:

Straßenausbau (einschl. Grunderwerb, Oberflächenentwässerung, Beleuchtung), Kinderspielplatz (Grunderwerb und Anlegung)

= rd. DM 103.000,--

=====

11.) FRÜHERE FESTSETZUNGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich gegenständigen Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) außer Kraft.

Im Auftrage der Gemeinde Butjadingen gemäß § 9 (8) BBauG ausgearbeitet:

Bremen, den 15.04.1978 / 02.05.1979 /
nachrichtlich ergänzt 14.07.1984

instara
Institut f. Stadt- und Raumplanung
2800 BREMEN 44, Vahner Str. 190, Tel. 0421/42111

Hat vorgelegen
Brake, den 4.12.84
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage
[Signature]
(Lange)
Baudirektor



Anerkannt:

Butjadingen, den 16.06.1983

[Signature]

.....
(Francksen)
Bürgermeister

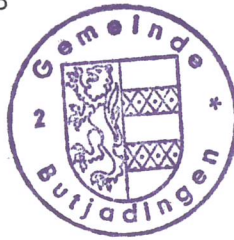


[Signature]
.....
(Knauel)
Gemeindedirektor

Anmerkungen:

Die Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 15.05.1979 bis 15.06.1979 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Butjadingen, den 16.06.1983



.....
(Knauel)
Gemeindedirektor