

1. Änderung

Bebauungsplan 5 a

- T O S S E N S -

B e g r ü n d u n g

Der Bebauungsplan 5 a wurde am 16.12.1969 vom Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirk Oldenburg genehmigt.

1. Allgemeines

Die Festsetzung des genehmigten und zur Zeit gültigen Bebauungsplanes widersprechen den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung. Die Vorschriften ständen einer baugenehmigungspflichtigen Änderung oder dem Wiederaufbau eines Wochenendhauses am gleichen Standort entgegen und würden ein Vorhaben bauordnungsrechtlich nicht ermöglichen. Dieses war der ausschlaggebende Faktor den Bebauungsplan zu ändern. Die Ausweisung als SO-Wochenendhausgebiet entspricht der Festsetzung des genehmigten Flächennutzungsplanes und der tatsächlichen Nutzung.

2. Grundlage des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung ist aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl., S. 229) aufgestellt und vom Rat der Gemeinde Butjadingen 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 auch auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

3. Planunterlagen

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 500, aufgestellt vom Katasteramt Brake, verwendet worden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Die vorhandenen Wochendhäuser, die zum größten Teil mit mindestens einer Gebäudeseite auf der Grundstücksgrenze stehen, stellen - sofern sie einer fremden Sicht entzogenen Gartenhof haben - eine Gartenhofbebauung dar. Aus diesem Grunde wurde das gesamte Plangebiet als So-Wochenendhausgebiet (Gartenhofhäuser zulässig) festgesetzt. Wenn in einem Wochenendhausgebiet zwar nur Einzelhäuser zulässig sind, so brauchen diese nicht unbedingt in offener Bauweise errichtet werden. Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen und der festgesetzten Grundfläche ergibt sich zwangsläufig, daß auf den einzelnen Baugrundstücken jeweils nur ein Wochenendhaus errichtet werden kann.

Um zu vermeiden, daß die sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu unterschiedlich großen Gebäudegrößen führen, wurde das Maß der baulichen Nutzung mit einem absoluten Wert festgesetzt. Da die absolute Größe der Gebäude ausgewiesen wird, ergibt sich keine Verschlechterung der Grundflächen gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan. Um den Gebietscharakter des Wochenendhausgebietes mit seinen Flachdachhäusern und um die Einsicht in die Gartenhöfe durch Dachausbauten zu verhindern wurde die Höhe der baulichen Anlagen als maximale Höhe über Straßenoberkante festgesetzt.

Da die vorhandenen Haustypen keine Abstellräume haben, kann ein Abstellraum je Grundstück in der maximalen Größe von 1,50 m x 2,50 m x 2,30 m Höhe außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

5. Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht innerhalb der 50 m Deichsicherungszone ein Spielplatz und eine Fläche für Sportanlagen (Freibad und Tennisplatz).

6. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die vorhandenen ausgebauten Straßen sichergestellt. Der ruhende Verkehr ist auf den Gemeinschaftsstellplätzen unterzubringen. Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt durch das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen. Die Entwässerung erfolgt nach dem Trennsystem.

7. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wird der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 a betroffen.

8. Kosten

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes voll erschlossen ist, entstehen der Gemeinde Butjadingen keine Kosten.

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan gemäß 2 a Abs. 6 BBauG vom 29.7.83 bis 29.8.83 öffentlich ausgelegen.


(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG am 21.9.83 beschlossen.

Butjadingen, den 22.09.1983


(Bürgermeister)




(Gemeindedirektor)

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 25. NOV. 1983
Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

