



BEBAUUNGSPLAN NR. 58

— TOSSENS (EICHLER) —

DER GEMEINDE BUTJADINGEN

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

Die Übereinstimmung mit dem Original
des Bebauungsplanes wird beglaubigt.

Butjadingen, den 14.03.1985

Gemeinde Butjadingen

Der Gemeindecantor

in Auftrag



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 04404/3368

entworfen

Verfahrensanweisung
zur Herstellung von...

Verfahrensanweisung

- I. Zweck und Geltungsbereich
- II. Aufgaben und Ziel des Verfahrens
- III. Inhalt des Plans
- IV. Anfertigung
- V. Kontrolle des Verfahrens
- VI. Dokumentation
- VII. Revision

Verfahrensanweisung

Das Verfahren dient der Herstellung von...
Es ist anzuwenden für...
Die Verantwortung liegt bei...

Verfahrensstand

Zur Genehmigung eingereichter Entwurf

B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr.58 - Tossens (Eichler) -
der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Infrastruktur
- V. Soziale Maßnahmen (Umweltschutz)
- VI. Naturschutz und Landschaftspflege
- VII. Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahre 1980 stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für dieses Gebiet gibt es noch nicht.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr.58 - Tossens (Eichler) - wurde aufgestellt, um im Rahmen der Ausweisung von 3 Bauplätzen an der "Strandallee" (K 183) in Tossens die Baulücke zwischen der landwirtschaftlichen Hofstelle und der vorhandenen Straßenrandbebauung zu schließen (siehe hierzu den Übersichtsplan).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.58 - Tossens (Eichler) -

ergab sich in Abstimmung mit der sich süd-östlich anschließenden Straßenrandbebauung.

Die Erschließung des Gebietes kann mit verhältnismäßig geringem Aufwand sichergestellt werden, da die vorhandenen Erschließungsanlagen des sich süd-östlich anschließenden Gebietes nur erweitert werden müssen.

III. Inhalt des Planes

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigelegten Planzeichnung. Die Fläche hat eine Größe von ca. 5200 m².

Die Größe der im Bebauungsplan dargestellten Flächen beträgt ca.:

allgemeines Wohngebiet (WA) = 4880 m²

Verkehrsfläche (einschl.
Verkehrsgrünfläche) = 320 m²

Bauflächen

Gemäß den Festsetzungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes sowie den Zielvorstellungen der Gemeinde wird das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Bauland als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß sich nord-westlich dieser Fläche ein Sondergebiet, welches für Kur-, Erholungs- und Freizeitzwecke genutzt wird bzw. genutzt werden soll, anschließt.

Um das ausgewiesene Baugebiet hinsichtlich seiner Bebaubarkeit der Umgebung anzupassen, wurde eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

Um die geschichtliche Entwicklung des Landes rekonstruieren zu können, sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Baulast

Der ausgewiesene Mülltonnenstandplatz ist mit einer Baulast gemäß §52 in Verbindung mit §92 der NBauO zugunsten der Anlieger der Planstraße A zu belasten.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Verkehrsfläche (Planstraße A = Privatstraße) ist mit einer Baulast gemäß §5 bzw. §52 in Verbindung mit §92 der NBauO zugunsten der Anlieger der Planstraße A zu belasten.

IV. Infrastruktur

Straßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus süd-westlicher Richtung über die "Strandallee" (K 183).

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße A (Privatstraße), welche mit einer Pflasterdecke zu versehen ist.

Öffentliche Parkflächen

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

Nachweis:

$$4880 \times 0,4 = 1952 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$1952 : 100 = \text{ca. } 20 \text{ WE (Wohneinheiten)}$$

$$20 : 5 = 4 \text{ Parkplätze}$$

Im Bereich der Wendeanlage wurden 4 Parkplätze ausgewiesen.

Im Bereich der Baugrundstücke 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 im Bereich des Hallenbades ausgewiesen (siehe hierzu den Übersichtsplan sowie den Bebauungsplan Nr.49 - Tossens - der Gemeinde Butjadingen).

Die größte Entfernung Spielplatz (beim Hallenbad vorhanden) / Grundstück beträgt ca. 720m > 400m.

Die Überschreitung der zulässigen Entfernung Spielplatz/Grundstück um 320m ist vertretbar, da es sich bei diesem Bebauungsplan um die Ausweisung von lediglich 3 zusätzlichen Baugrundstücken handelt (siehe hierzu den beigegefügtten Parzellierungsplan) und das Maß der baulichen Nutzung sowie die festgesetzte Bauweise nur eine aufgelockerte Bebauung zulassen. Aufgrund der aufgelockerten Bebauung und der im Parzellierungsplan dargestellten Grundstücksgrößen ergibt sich auf den jeweiligen Baugrundstücken genügend Freiraum zum Spielen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser ist sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Die Gas- und Stromversorgung des Plangebietes ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems. Für den Standort der ausgewiesenen Transformatorstation (einschl. deren Zuwegung) ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Energieversorgung Weser-Ems in das Grundbuch einzutragen.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Butjadingen.

Das Oberflächenwasser wird gemäß eines noch aufzustellenden Oberflächenentwässerungsplanes über den am westlichen Rand verlaufenden Vorfluter Nr.8 abgeführt. Die Planstraße A muß im Bereich der Anbindung an die Strandallee (im Verlauf des Straßenseitengrabens) eine Verrohrung erhalten.

V. Soziale Maßnahmen (Umweltschutz)

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

VI. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.58 befinden sich keine erhaltenswerten Bäume und Sträucher.

VII. Kosten der Durchführung

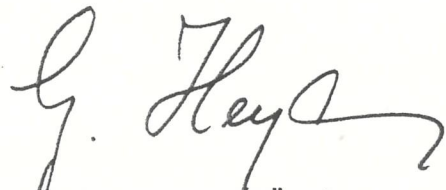
Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich sind, betragen überschläglich:

Verkehrerschließung: 40 000,00 DM

Ver- und Entsorgung : 30 000,00 DM

Die Finanzierung der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes notwendig sind, erfolgt durch den Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen.

Elsfleth, den 7.11.1984



 **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 04404/3366



Bürgermeister

Siegel



Gemeindedirektor