

# BEBAUUNGSPLAN NR.60

— RUHWARDEN (HINTERSTRASSE) —  
DER GEMEINDE BUTJADINGEN



## A+H PLANUNGSBÜRO

Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends

Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 · 2887 Eisdeth-Lienen · Telefon 04404/3388

Verfahrensstand

Zur Genehmigung eingereichter Entwurf.

## B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr.60 - Ruhwarden (Hinterstraße) -  
der Gemeinde Butjadingen

### Inhaltsverzeichnis

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Infrastruktur
- V. Naturschutz und Landschaftspflege
- VI. Kosten der Durchführung

#### I. Bisheriger Rechtszustand

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahre 1980 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.60 als gemischte Baufläche dar.

Beim bisherigen Bebauungsplan Nr.2 - Ruhwarden - wurden hinsichtlich des Verfahrensstandes die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes durchgeführt.

Im Bebauungsplan Nr.2 - Ruhwarden - war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.60 - Ruhwarden (Hinterstraße) - als Mischgebiet dargestellt.

#### II. Anlaß und Ziel der Planung

Weil der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 - Ruhwarden -, welcher als Mischgebiet dargestellt wurde, nicht mit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Baufläche übereinstimmte, wurde

der Bebauungsplan Nr.2 - Ruhwarden - nicht zur Genehmigung eingereicht.

Im Rahmen einer zwischenzeitlich durchgeführten Neuordnung der Bebauungspläne wurde der Bebauungsplan Nr.2 - Ruhwarden - in den Bebauungsplan Nr.60 - Ruhwarden (Hinterstraße) - umgewandelt.

Der Bebauungsplan Nr.60 - Ruhwarden (Hinterstraße) - wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermöglichen sowie die für eine Eigenentwicklung des Ortes erforderlichen Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Diese Fläche bietet sich zur Bebauung an, da sie aufgrund ihrer Größe und Lage (Anschluß an eine vorhandene Straße) keine Erschließungskosten für die Gemeinde verursacht.

### III. Inhalt des Planes

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.60 - Ruhwarden (Hinterstraße) - ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Die Größe der im Bebauungsplan dargestellten Fläche (Mischgebiet) beträgt ca. 8200 m<sup>2</sup>.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hat eine Größe von ca. 308 m<sup>2</sup>.

Gemäß den Festsetzungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes sowie den Zielvorstellungen der Gemeinde wird das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Bauland als Mischgebiet ausgewiesen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Um eine optimale Einfügung des Plangebietes zu erreichen, wurde ein entsprechendes Maß der baulichen Nutzung festgelegt (Zahl der Vollgeschosse = I / GRZ = 0,4 / GFZ = 0,5 sowie eine offene Bauweise).

Das Plangebiet ist zum Teil bebaut. Der bisher unbebaute Teil des Plangebietes (der südliche Teilbereich) wurde in nord-westlicher Richtung (zur freien Landschaft hin) durch einen 4 m breiten Pflanzstreifen, der mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, abgeschirmt.

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.

#### IV. Infrastruktur

##### Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus östlicher Richtung über die Hinterstraße.

##### Öffentliche Parkflächen

Die gemäß der RAS-E (Punkt 4.1.2) für Besucher und Lieferanten vorzusehenden Parkplätze sind an der Hinterstraße ausgewiesen.

Nachweis:

$$8200 \times 0,5 = 4100 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$4100 : 100 = 41 \text{ WE (Wohneinheiten)}$$

$$41 : 5 = 8,2 = 9 \text{ Parkplätze}$$

An der Hinterstraße sind (durch Symbol) diese 9 Parkplätze ausgewiesen.

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 Butjadinger Straße (L 59) vorhanden (siehe hierzu den Übersichtsplan auf der Planzeichnung).

Nachweis:

Im Ort Ruhwarden ist ein Spielplatz an der Butjadinger Straße vorhanden (siehe Übersichtsplan) und ein Spielplatz an der Bahnhofstraße geplant (siehe Bebauungsplan Nr.1). Aufgrund des geplanten zweiten Spielplatzes wird der vorhandene Spielplatz nur noch zu etwa 60% ausgelastet.

Die Geschoßfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.60 beträgt  $8200 \times 0,5 = 4100 \text{ m}^2$ .

$$4100 \times 2\% = 82 \text{ m}^2 < 300 \text{ m}^2 < \text{vorh. Spielplatzgröße von } 350 \text{ m}^2 \\ 350 \text{ m}^2 \times 40\% = 140 \text{ m}^2 > 82 \text{ m}^2$$

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt  $250 \text{ m} < 400 \text{ m}$ .

Gemäß §5 (2) des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ist ein Antrag

auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich.

#### 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 das vorhandene Kanalnetz des Ortes Ruhwarden, welches an die Kläranlage in Tossens angeschlossen ist.

Das Oberflächenwasser wird gemäß eines noch aufzustellenden, prüfbaren Oberflächenentwässerungsplanes über vorhandene Gräben abgeleitet. Dabei wird der Wegseitengraben entlang der Hinterstraße für die Oberflächenentwässerung der einzelnen Baugrundstücke erhalten.

#### V. Naturschutz und Landschaftspflege

In Bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege wurde an der nord-westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein 4,00 m breiter und 77,00 m langer Pflanzstreifen, der mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, ausgewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet zum Teil bebaut ist. Durch die Ausweisung des Pflanzstreifens soll der bisher unbebaute Teil des Plangebietes (der südliche Teilbereich) in nord-westlicher Richtung (zur freien Landschaft hin) abgeschirmt werden.

#### VI. Kosten der Durchführung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes verursacht für die Gemeinde Butjadingen keine Kosten, da die Erschließungsstraße (Hinterstraße)

schon vorhanden ist.

Elsfleth, den 12.12.1985



**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

**Hat vorgelegen**  
Brake, den 16.7.87  
**Landkreis Wesermarsch**

**Im Auftrage**

(Lange)  
Baudirektor

Bürgermeister

Butjadingen, den 27.11.1986



Gemeindedirektor