

# 1. (vereinfachte) Änderung

betreffend des Bebauungsplanes Nr. 61 Ortsteil Tossens  
der Ge

## BEBAUUNGSPLAN NR. 61

- Helgolandstraße -

Inhaltsverzeichnis

der Gemeinde Butjadingen

Ortsteil Tossens

IV. Infrastruktur

V. Soziale Maßnahmen (Gesundheit)

VI. Naturschutz und Landschaftspflege

VII. Kosten der Durchführung

### I. Historischer Rechtszustand

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde läßt diese Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 zu. Der Bebauungsplan Nr. 61 ist seit dem 15.11.85 rechtskräftig. Mit der Bekanntmachung der 1. Änderung (vereinfachten) treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 61 - rechtskräftig seit 15.11.85 für diesen Geltungsbereich außer Kraft.

### II. Anlaß und Ziel der Planung

Für die Gemeinde Butjadingen ist der Fremdenverkehr ein wichtiger Wirtschaftszweig. Die im Ortsteil Tossens bestehenden Sondergebiete mit Ferienhäusern und Ferienwohnungen sollen erweitert werden, weil keine größeren Flächen mehr zur Verfügung stehen. Es auch den Bedarf nach kleineren Ferienwohnungen

## B e g r ü n d u g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 61 - Ortsteil Tossens -  
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 Flächennutzungsplan der Gemeinde läßt diese Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 zu. Der Bebauungsplan Nr. 61 ist seit dem 15.11.85 rechtskräftig. Mit der Bekanntmachung der 1.Änderung (vereinfachten) treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.61 -rechtskräftig seit 15.11.85 für diesen Geltungsbereich außer Kraft.

### II. Anlaß und Ziel der Planung

Für die Gemeinde Butjadingen ist der Fremdenverkehr ein wichtiger Wirtschaftszweig. Die im Ortsteil Tossens bestehenden Sondergebiete mit Ferienhäusern und Ferienwohnungen sollen erweitert werden, weil keine größeren Bauflächen mehr zur Verfügung stehen. Um auch den Bedarf nach kleineren Ferienwohnungen

zu ermöglichen durch kleinere Einheiten, sollen Doppelhäuser zulässig sein, deshalb die Änderung in ED.

Das Gebiet liegt zwischen der als Wohngebiet ausgewiesenen Ortsrandbebauung und den in den letzten Jahren entstandenen Feriengebieten an der Strandallee.

Diese Fläche bietet sich aus ökonomischen Gründen als zukünftiges Baugebiet an, weil es an erschlossene Baugebiete anschließt und die bestehenden Gebiete zu einem geschlossenem Ortsbild zusammenfügt.

### III. Inhalt des Planes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung. Die Fläche hat eine Größe von ca. 30.500 qm.

#### Bauflächen

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

- a) Im Geltungsbereich der 1. (vereinfachten) Änderung 1-geschossige Ferienhäuser als Einzel- und Doppelhausbebauungen, angleichend an die nordwestlich bestehende Ferienhausbebauung. Doppelhäuser sollen zulässig sein, um durch kleinere Einheiten auch den Bedarf nach kleineren Ferienwohnungen zu ermöglichen. Die möglichen Höchstwerte der Grundflächenzahl von 0,4 sollen auf 0,3 reduziert werden, weil es dem Gebietscharakter angrenzender Ferienhausgebiete entspricht.
- Um auch hier ein parkähnliches Ferienhausgebiet zu erreichen, sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Durch Festlegung von teils Baulinien soll der jeweilige Grundstücksanteil an den Südterrassen vergrößert werden. Die Einstellplätze pro Ferienhaus sollen auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen werden.
- b) Um eine annähernd gleiche Höhenlage der einzelnen Grundstücke zu erreichen, wurde eine maximale Sockelhöhe von 30 cm über

Fahrbahnoberkante festgesetzt, sowie max. Firsthöhen. Dachneigungen sind festgesetzt wegen dem Gebietscharakter der Umgebung. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

#### IV. Infrastruktur

##### Strassen

Das gesamte Baugebiet wird von der Gemeindestrasse Helgolandstrasse erschlossen, über die neue Planstrasse in nordöstlicher Verlängerung. Die notwendigen Grundstückserwerbungen für Strassenanbindungen sind sichergestellt. Die Strassen und Zuwegungen sollen entsprechend den vorgeschlagenen Strassenprofilen des Bebauungsentwurfs vorgesehen werden.

##### Öffentliche Parkflächen

Für das Plangebiet sind 25 öffentliche Parkplätze für Besucher festgesetzt, gegenüber bisher 15 wegen der zulässigen Doppelhausbebauung.

##### Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze erforderliche für Kinder (ab 6 Jahre) ist in ausreichender Größe im Bereich des Hallenbades vorhanden.

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt unter 500 m.

##### Ver- und Entsorgung

Erforderliche Hydranten für Brandschutz werden vorgesehen. Ein Flachspiegelbrunnen befindet sich an der nahen Wangeroogstrasse.

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 durch den Anschluß an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Butjadingen.

Das Oberflächenwasser wird gemäß eines noch aufzustellenden Oberflächenentwässerungsplanes teilweise über offene Gräben und teilweise über die Regenwasserkanalisation der Gemeinde Butjadingen abgeleitet. Die Gräben sind von den Anliegern zu unterhalten. Das östliche Verbandgewässer ostseitig gereinigt.

Der anfallende Müll wird durch Müllabfuhrbeseitigung des Landkreises zu Mülldeponie gebracht.

#### 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.

#### Naturschutz und Landschaftspflege

Die im Plangebiet vorhandenen Büsche und Bäume werden soweit möglich und sinnvoll erhalten.

Um eine optimale Einfügung des Plangebietes in die Umgebung zu erreichen sind in Bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege Pflanzstreifen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

VII. Kosten der Durchführung

Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschläglicher Ermittlung etwa DM 40.000,- = 10 % Anteil der Gemeinde nach BBauG.

Weitere Folgekosten entstehen nicht.

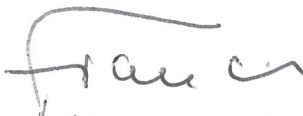
Aufgestellt :

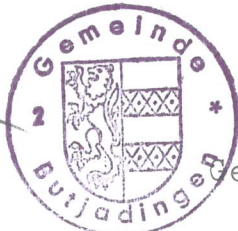
Bissendorf 2, den 30. 9. 1988

**GERHARD VOSS DIPL.-ING.**  
**ARCHITEKT 4516 BISSENDORF 2**  
**IM FREUDENTAL 51 054 02-8570**

Butjadingen, den 25.09.1989

Gemeinde Butjadingen

  
(Francksen)  
Bürgermeister



  
(Knauel)  
Gemeindedirektor