



1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES

## **BEBAUUNGSPLANES NR. 9**

— BURHAVE (WESTLICH WESERSTRASSE)—

DER GEMEINDE BUTJADINGEN



**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 044 04 / 33 66

## B e g r ü n d u n g

betreffend der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.9  
- Burhave (Westlich Weserstraße) - der Gemeinde Butjadingen

### Inhaltsverzeichnis

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

#### I. Bisheriger Rechtszustand

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahre 1980 stellt den Geltungsbereich des geänderten und erweiterten Bebauungsplanes Nr.9 - Burhave (Westlich Weserstraße) - zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr.9 - Burhave (Westlich Weserstraße) - der Gemeinde Butjadingen, genehmigt am 23.6.1982, umfaßt nur einen Teil des Geltungsbereiches des geänderten und erweiterten Bebauungsplanes Nr.9 und stellt diesen Teil teilweise als allgemeines Wohngebiet, teilweise als Verkehrsfläche und teilweise als Grünfläche (Spielplatz) dar. Das Flurstück 3/1 der Flur 3, welches zusätzlich in den Geltungsbereich des geänderten und erweiterten Bebauungsplanes Nr.9 aufgenommen und zum Teil als allgemeines Wohngebiet und zum Teil als Grünfläche (Spielplatz) ausgewiesen wurde, befindet sich zur Zeit noch außerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr.9 - Burhave (Westlich Weserstraße) - und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### II. Anlaß und Ziel der Planung

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr.9 - Burhave (Westlich Weser-

straße) - der Gemeinde Butjadingen wurde geändert und geringfügig erweitert, weil das Flurstück 3/1 der Flur 3, welches zwischen der süd-westlichen Grenze des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr.9 und eines dort vorhandenen Grabens liegt, von der evangelischen Kirche käuflich erworben bzw. gepachtet werden kann. Mit diesem Flurstück 3/1 der Flur 3 ist es möglich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9 bis an den dort vorhandenen Graben auszudehnen und somit sinnvoll abzurunden. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß das Flurstück 3/1 der Flur 3 als Zuwegung zu den hinter dem Baugebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr benötigt wird.

Weiterhin ist es aufgrund dieses Flurstückes 3/1 der Flur 3 möglich den Geltungsbereich des Spielplatzes so zu verändern, daß ein zusätzlicher Bauplatz entsteht.

Der geänderte und erweiterte Bebauungsplan Nr.9 liegt in einer günstigen Entfernung zum Ortskern mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und kann mit verhältnismäßig geringem Aufwand erschlossen werden, da die vorhandenen Erschließungsanlagen des sich süd-östlich anschließenden Gebietes nur erweitert werden müssen.

### III. Inhalt des Planes

Die Größen der im geänderten und erweiterten Bebauungsplan Nr.9 festgesetzten Flächen betragen ca.:

Grünfläche (Spielplatz):	ca. 1 500 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	: ca. 5 400 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	: ca. 29 000 m <sup>2</sup>

#### Bauflächen

Gemäß den Planungsabsichten der Gemeinde wird auf Basis des Flächennutzungsplanes das im Geltungsbereich des geänderten und erweiterten Bebauungsplanes liegende Bauland als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Bei der Vergabe der Bauplätze wird angestrebt, nur Dauerbewohner zu berücksichtigen.

#### Baulast

Für den vorgesehenen Mülltonenstandplatz ist eine Baulast gemäß

§52 in Verbindung mit §92 der NBauO einzutragen.

#### IV. Infrastruktur

##### Straßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus süd-östlicher Richtung über die Weserstraße.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraßen A, B und C sowie über den geplanten Rad- und Fußweg und eine 4,5m breite Grundstückszufahrt.

Um den Bereich um den Kinderspielplatz verkehrsmäßig zu beruhigen und kinderfreundlich zu gestalten, werden die Planstraßen B und C als Wohnstraßen ausgebildet.

##### Öffentliche Parkflächen

Die gemäß der RAS-E (Punkt 4.1.2) geforderten Parkplätze im öffentlichen Bereich für den allgemeinen Verkehr sind zum Teil innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen und zum Teil textlich festgesetzt.

Nachweis:

$$29\ 000 \times 0,5 = 14\ 500\ \text{m}^2\ \text{Geschoßfläche}$$

$$14\ 500 : 100 = 145\ \text{WE}$$

$$145 : 5 = 29\ \text{Parkplätze} = \text{Anzahl der ausgewiesenen und textlich festgesetzten Parkplätze}$$

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 der Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

##### Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz für Kinder (ab sechs Jahre) ist in ausreichender Größe an der Planstraße C ausgewiesen.

Nachweis:

$$\text{Die Geschoßfläche im Spielplatzbereich beträgt ca. } 71\ 200\ \text{m}^2$$

$$71\ 200 \times 2\% = 1\ 424\ \text{m}^2 < \text{vorh. Spielplatz} = 1\ 500\ \text{m}^2 > 300\ \text{m}^2$$

$$\text{Die größte Entfernung Spielplatz/Grundstück beträgt } 370\ \text{m} < 400\ \text{m}.$$

### 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 Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Butjadingen. Um die zusätzlichen Abwässer aufnehmen zu können, wird zusätzlich zu der bereits beschlossenen Schlammabfuhr nach Nordenham die Kapazität der Kläranlage (in Burhave) durch den Einbau von weiteren Belüftern erweitert. Das Oberflächenwasser wird gemäß eines nach Genehmigung des Bebauungsplanes und vor Beginn der Bauarbeiten vorzulegenden prüffähigen Oberflächenentwässerungsplanes bei den Straßen durch die Regenwasserkanalisation und bei den Grundstücken über offene Gräben abgeführt. Der im Süden und Westen des Bebauungsgebietes befindliche Entwässerungsgraben wird für die Oberflächenentwässerung des Bebauungsgebietes erhalten.

### V. Soziale Maßnahmen (Umweltschutz)

Durch die Verwirklichung des geänderten und erweiterten Bebauungsplanes Nr.9 sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten, da die geringste Entfernung zur vorhandenen Kläranlage 210m beträgt und die Kläranlage in Zukunft verstärkt eingegrünt wird.

### VI. Kosten der Durchführung

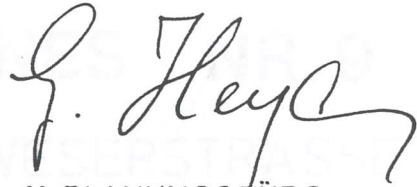
Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des geänderten und erweiterten Bebauungsplanes Nr.9 notwendig sind, betragen überschlägig:

Verkehrerschließung: 550 000,-- DM

Ver- und Entsorgung : 270 000,-- DM

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanung der Gemeinde durch Anliegerbeiträge und einem Eigenanteil der Gemeinde gemäß den dazu erlassenen Satzungen.

Elsfleth, den 30. 3. 1983



**A+H PLANUNGSBÜRO**

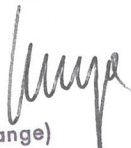
Architektur und Städtebau  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt Hans-Joachim Arends  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heye  
Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen Telefon 04404/3366

**Hat vorgelegen**

Brake, den 16.6.83

**Landkreis Wesermarsch**

**Im Auftrage**



(Lange)  
Baudirektor