

1. Teil

A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 46 (Gebiet zwischen der Butjadinger Straße und der Straße Am Butjenter sowie südlich davon).

Begründung

zu der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Nordenham (Gebiet zwischen der Butjadinger Straße und der Straße Am Butjenter sowie südlich davon).

1. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Ortskern des Stadtteiles Abbehausen sind entlang der Butjadinger Straße (Hauptdurchgangs- und Geschäftsstraße) einzelne Betriebe des Handwerks, des Einzelhandels, Schank- und Speisewirtschaften u. a. in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Betriebe ansässig.

Um auch dem Stadtteil Abbehausen größere Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich zu schaffen, stellt der neue Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham ein größeres geschlossenes Mischgebiet entlang der südlichen Straßenseite dar. Die Lage des Bereiches wurde gewählt, weil hier bereits ein größerer gewerblicher Betrieb ansässig ist und die direkt gegenüber auf der Nordseite der Straße liegende Schank- und Speisewirtschaft mit Beherbergung von der Ausweisung mit erfaßt werden konnte.

Für den Bereich bestehen bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Da im Teilbereich der o. a. Betriebe mit Erweiterungs- oder Ausbauabsichten zu rechnen ist, soll hierfür zunächst ein Bebauungsplan zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung unter Mitwirkung der Öffentlichkeit aufgestellt werden. Dadurch werden auch gegenüber der benachbarten Wohnbebauung Abgrenzungen durch entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzungen im WA-Gebiet haben vor allen Dingen hinsichtlich der überbaubaren Flächen zum Ziel, den dort ansässigen Eigentümern eine Erweiterung ihrer zum Teil kleinen Wohnhäuser zu ermöglichen.

Die gemäß § 4 (Absatz 3) BauNVO unter 5. und 6. ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil der Satzung. Es handelt sich um Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, wozu auch solche wie Kleintierhaltung gehört, wird im Bebauungsplan nicht eingeschränkt (§ 14 BauNVO).

Im Mischgebiet sollen die Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten der dortigen Betriebe in geordnete Bahnen gelenkt werden. Wenn auch für den Ausbau und die Erweiterung der auf der Nordseite der Butjadinger Straße gelegenen Gaststätte mit Beherbergung und Kiosks ein öffentliches Interesse besteht, da sich hier das Dorfgemeinschaftsleben auf kulturellem Gebiet größtenteils abspielt, so ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund sorgfältiger Überlegungen und unter besonderer Beteiligung der benachbarten Grundstückseigentümer erfolgt.

Die gemäß § 6 (Absatz 3) BauNVO als Ausnahme zulässigen Ställe als Zubehör für Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sind nicht Bestandteil der Satzung.

Die auf dem rückwärtigen Grundstück der Gaststätte festgesetzten Parkplätze sollen der Sicht durch Anpflanzungen entzogen werden. Hierfür ist ein Pflanzgebot festgesetzt worden. Das auf diesem Grundstück festgesetzte Gehrecht (Fußweg auf der Ostseite) dient der Vorbereitung einer Verbindung zu dem nördlich gelegenen Straßennetz.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4.3.1955 in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des BBauG vom 23. Juni 1960 in der Fassung vom 18. August 1976 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 in der zur Zeit gültigen Fassung aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am ~~03.10.1979~~ beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Die Stadt Nordenham besitzt zur Zeit noch keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist am 21.6.1979 vom Rat der Stadt beschlossen worden. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 11.07.1979 bis 16.08.1979.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes entwickelt worden.

Die Stadt Nordenham wird den Bebauungsplan der Bezirksregierung Weser-Ems nicht vor Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung vorlegen. Sofern erforderlich, soll in Einzelfällen die Zustimmung der Bezirksregierung zur Erteilung von Baugenehmigungen gemäß § 33 BBauG eingeholt werden.

3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte i. M. 1:1000, aufgestellt vom Katasteramt Brake, verwendet worden.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Es sind dies die Flurstücke 512/43, 231/43, 601/43, 623/43, 650/43, 651/43, 581/43, 596/43, 652/43, 653/43, 43/1, 43/2, der Flur 8, Gemarkung Abbehausen; 940/245, 960/245, 777/245, 788/128, 1057/244, 987/244, 244/3, 1079/130 (teilweise) der Flur 9, Gemarkung Abbehausen.

5. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die vorhandene ausgebaute Butjadinger Straße (L 60) sichergestellt. Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Für die Gaststätte ist deshalb eine größere Fläche für Einstellplätze auf dem rückwärtigen Grundstücksteil festgesetzt worden.

Die nächste Haltestelle der Nahverkehrsverbindung befindet sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt durch das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen. Zur Sicherstellung des Brandschutzes sind bereits Unterflurhydranten angelegt.

Die Entwässerung des Bereiches erfolgt zur Zeit nach dem Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird über offene Vorfluter abgeleitet. Für das Schmutzwasser ist ein gesonderter Entwässerungskanal in der Straße vorhanden. Das gesammelte Schmutzwasser wird der Kläranlage im Stadtteil Abbehausen zugeführt.

6. Kinderspielplätze

Spielplätze für Kleinkinder sind wegen der Art der Wohnungen und ihrer Grundstücke (große Grünflächen) im Geltungsbereich entbehrlich.

Ein Spielplatz für Kinder befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m und ist vom Geltungsbereich aus über die Hermannstraße relativ gefahrlos zu erreichen.

7. Bodenordnung

Das gesamte Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außer den öffentlichen Verkehrsflächen im privaten Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 - 122 BBauG sind nicht vorgesehen.

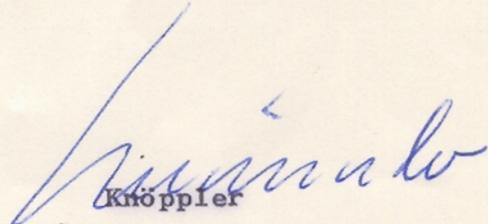
8. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes voll erschlossen ist und keine weiteren Erschließungsmaßnahmen vorgesehen sind, entstehen der Stadt Nordenham keine Kosten.

Nordenham, den 30. März 1981



Ede
Bürgermeister



Knöppler
Stadtdirektor

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 14. APR. 1981

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage 