STADT BRAKE

Landkreis Wesermarsch

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden“
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 211 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de

INHALTSÜBERSICHT

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**1**
2.0	**RAHMENBEDINGUNGEN**	**1**
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstruktur	2
3.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**2**
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.2	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	3
3.3	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	3
3.4	Belange des Denkmalschutzes	3
3.5	Belange der Wasserwirtschaft	4
3.6	Altablagerungen	4
3.7	Belange des Immissionsschutzes	5
3.8	Belange von Natur und Landschaft	5
3.9	Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplätze)	7
4.0	**INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**	**8**
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	8
4.1.2	Mischgebiet (MI)	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
4.5	Verkehrsfläche der besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	11
4.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	11
5.0	**VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**12**
6.0	**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG**	**13**
7.0	**VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE**	**13**
7.1	Rechtsgrundlagen	13
7.2	Verfahrensübersicht	14
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	14
7.2.2	Beteiligung der Bürger	14
7.2.3	Öffentliche Auslegung	14
7.3	Planverfasser	14

ANHANG

Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der L 889 (nach DIN 18005)

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Brake beabsichtigt eine städtebauliche Neuordnung des Zentrums der Ortschaft Golzwarden und führt hierfür die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden" mit örtlichen Bauvorschriften durch.

Anlässlich der Nutzungsaufgabe des langjährig im Plangebiet ansässigen Baustoffhandels und dem bereits erfolgten Abriss der Betriebsgebäude besteht die Chance einer städtebaulichen Aufwertung des Dorfkerns der Ortschaft Golzwarden. Seitens eines privaten Investors sollen die Flächen in zentraler und attraktiver Lage am „Alten Golzwarder Sieltief" als Bauland für die Errichtung von Einfamilienhäusern entwickelt werden. Da innerhalb des Änderungsbereiches kein Flächenbedarf mehr für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Betriebsstellen besteht und auch keine weiteren, Gebietscharakter typischen Nutzungsformen anzutreffen sind, erfolgt eine planungsrechtliche Umwidmung des im Ursprungsplan von 1982 festgesetzten Dorfgebietes (MD). Die straßenseitigen Siedlungsflächen werden hierbei entsprechend ihrer Nutzungsstruktur und der zentralörtlichen Lage als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und die rückwärtig gelegenen Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung wird parallel zur Bebauungsplanänderung gem. § 8 (3) BauGB die 21. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Laut den raumordnerischen Leitzielen ist die künftige Siedlungsentwicklung im Landkreis Wesermarsch schwerpunktmäßig auf eine maßvolle Innenentwicklung bestehender Ortsbereiche auszurichten. Diesem Entwicklungsanspruch Rechnung tragend verfolgt die Stadt Brake mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden das Planungsziel, durch Revitalisierung einer brachgefallenen Fläche die Innenentwicklung der Ortschaft Golzwarden zu forcieren und bedarfsgerechte Siedlungsflächen für den Wohnungsbau und die örtliche Nahversorgung bereit zu stellen. Zur behutsamen Integration der geplanten Gebäude in den vorhandenen Siedlungskontext werden im Zuge der Bebauungsplanänderung örtliche Bauvorschriften mit baugestalterischer Definition der zulässigen Dachneigungen und Farbgebungen festgesetzt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der Bebauungsplanänderung wurde unter Verwendung der amtlichen Kartengrundlage des Katasteramtes Brake (Unterweser) im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden" befindet sich im Zentrum Golzwardens und umfasst eine ca. 1 ha große Fläche zwischen der Raiffeisenstraße und dem „Alten Golzwarder Sieltief". Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung sind durch die jahrelangen Aktivitäten des ehemaligen Baustoffhandels vorgeprägt. Während sich die bereits abgerissenen Betriebsgebäude im straßenseitigen Bereich befanden, wurden die rückwärtigen Flächen entlang des „Alten Golzwarder Sieltiefs" als Lagerfläche beansprucht und sind derzeit noch frei von baulichen Nutzungen. Neben dem aufgegebenen Baustoffhandel ist der straßenseitige Raum des Plangebietes durch eine gemischte Nutzungsstruktur, bestehend aus Wohngebäuden, einem Gasthof und einem Kiosk gekennzeichnet. Im Norden wird das Plangebiet durch das „Alte Golzwarder Sieltief", einem Gewässer II.-Ordnung, begrenzt, das der Zuständigkeit der Stadlander Sielacht unterliegt. Unmittelbar nördlich des Wasserlaufs schließt sich der freie Landschaftsraum der Wesermarsch an.

Das nähere Umfeld des Änderungsbereiches ist bedingt durch die Lage im Dorfkern durch zentralörtliche Einrichtungen bestimmt. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Evangelische Kirche mit dem Pfarramt und dem örtlichen Friedhof. Die Nutzung entlang der Raiffeisenstraße setzt sich schwerpunktmäßig aus Wohnen und aus vereinzelten Geschäfts- und Gewerbenutzungen zusammen.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden", einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) gehört die Stadt Brake mit dem Ortsteil Golzwarden zu der Kategorie der Mittelzentren, die der Bereitstellung der zentralen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs dienen. In den zentralen Orten ist eine Entwicklung anzustreben, die die Leistungsfähigkeit der Orte entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und die Wirtschaft sichert und verbessert. So soll in Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen die Standortattraktivität u. a. durch die Bereitstellung von geeigneten Wohnbauflächen erhöht werden, wobei einer städtebaulichen Innenentwicklung Priorität vor einer weiteren Zersiedlung der Landschaft einzuräumen ist. Die eingangs erläuterten Planungsziele stehen im Einklang mit den raumordnerischen Zielen.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im vorläufigen Entwurf (Stand 2000) des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Wesermarsch sind für das Mittelzentrum Brake die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten vorgesehen. Die künftige Siedlungsentwicklung im Landkreis Wesermarsch ist hierbei schwerpunktmäßig auf eine städtebauliche Innenentwicklung auszurichten. Die Gemeinden und Städte sind im Rahmen ihrer kommunalen Bauleitplanung dazu angehalten, das Potenzial an siedlungsnahen Flächen durch maßvolle Verdichtungs- und Arrondierungsmaßnahmen auszuschöpfen, bevor Außenbereichsflächen für Wohnbaulausweisungen in Anspruch

genommen werden. In den ländlich geprägten Siedlungsräumen soll sich die Baulandbereitstellung vornehmlich auf die Eigenbedarfsabdeckung konzentrieren. Das mit der Bebauungsplanänderung forcierte Planungsziel der städtebaulichen Weiterentwicklung der Ortschaft Golzwarden trägt den raumordnerischen Leitzielen Rechnung.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Brake werden die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Dorfgebiet dargestellt. Da diese Nutzungsdarstellung der angestrebten Siedlungsentwicklung in Golzwarden entgegensteht, wird parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden" mit örtlichen Bauvorschriften die 21. Flächennutzungsplanänderung gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Gebietsausweisungen in der verbindlichen Bauleitplanung wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung der straßenseitige Bereich als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und das rückwärtige, noch unbebaute Areal als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO zeichnerisch dargestellt.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Im Planungsraum der Bebauungsplanänderung gelten derzeit die Festsetzungen des im Jahre 1982 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden", dessen Geltungsbereich das Dorfzentrum Golzwardens südlich und nördlich der Raiffeisenstraße umfasst. Bezüglich des Änderungsbereiches beinhaltet die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes Nr. 2 die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO mit einer offenen und eingeschossigen Bauweise. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im straßenseitigen Raum in einer Tiefe von 30,00 m festgesetzt. Der Ortsbereich südlich der Raiffeisenstraße wurde im Ursprungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche sowie als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post festgesetzt. Die westlich an den Änderungsbereich anschließende Fläche wurde im straßenseitigen Raum ebenfalls als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die der Straße abgewandten Flächen entlang des „Alten Golzwarden Sieltief" wurden entsprechend ihrer Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden" mit örtlichen Bauvorschriften verlieren die den Änderungsbereich betreffenden Planungsinhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden" ihre Rechtskraft.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archälogische Denkmalpflege - oder der unte-

ren Denkmalschutzbehörde der Stadt Brake unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.5 Belange der Wasserwirtschaft

In der kommunalen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer stillen Oberflächenentwässerung seitens der Gemeinde bzw. des Vorhabenträgers zu erbringen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden" mit örtlichen Bauvorschriften wurde eine fachplanerische Beurteilung der hydraulischen Situation des Plangebietes und der möglichen Auswirkungen des vorliegenden Planvorhabens durch das Ingenieurbüro Hohn, Oldenburg, vorgenommen. Im Rahmen dieses Fachgutachtens wurde ermittelt, dass innerhalb des Plangebietes der Bebauungsplanänderung eine ordnungsgemäße Regelung der Oberflächenentwässerung erfolgen kann. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Bauflächen kann nach Absprache mit dem zuständigen Entwässerungsverband der Stadlander Sielacht direkt, ohne Rückhaltemaßnahmen, in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet werden. Über einen innerhalb der Planstraße anzulegenden Regenwasserkanal wird das Oberflächenwasser unmittelbar in den im westlichen Grenzbereich verlaufenden Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung) gespeist. Von dort wird es in Richtung Norden zum „Alten Golzwarden Sieltief" abgeführt. Nach Aussagen der Stadlander Sielacht verfügen die lokalen Wasserzüge über ausreichende Kapazitäten zur schadlosen Aufnahme der zusätzlich anfallenden Wassermenge.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden" verläuft das „Alte Golzwarder Sieltief", einem Gewässer II. Ordnung der Stadlander Sielacht. Nach Absprache mit einem Vertreter der Stadlander Sielacht kann im Zuge der Bebauungsplanänderung der satzungsgemäß vorgeschriebene Gewässerräumstreifen entlang Gewässer II. Ordnung von 10,00 m auf 8,00 m reduziert werden, um die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücksflächen entlang des Wasserzuges zu optimieren. Die nördliche Baugrenze wird dementsprechend in einem Abstand von 8,00 m zum Gewässer II. Ordnung festgesetzt. Im westlichen Grenzbereich verläuft ein Entwässerungsgrabens, der als Gewässer III. Ordnung eingestuft wird. Entlang dieses Grabens muss ein 5,00 breiter Gewässerräumstreifen von Bebauung freigehalten werden. Bei der Festsetzung der Baugrenze wird ein entsprechender Abstand zum Entwässerungsgraben eingehalten.

3.6 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten

Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

3.7 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bzw. der Änderung eines Bebauungsplanes sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Das Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung liegt unmittelbar an der Raiffeisenstraße, die als Landesstraße (L 889) klassifiziert ist und eine entsprechende Verkehrsmenge aufnimmt. Zur Prüfung der Verkehrslärmsituation innerhalb des Änderungsbereiches wurde im Vorfeld der Planungen anhand des Verfahrens nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eine überschlägige Ermittlung der verkehrslärmbedingten Immissionen im Planungsraum vorgenommen. Dieses erfolgte auf Grundlage aktueller Verkehrsprognosen aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Brake (Stand: Juni 2003), der bis Ende 2003 fertiggestellt werden soll. Die Prognosen des Verkehrsentwicklungsplanes berücksichtigen hierbei die bevorstehende Öffnung des Wesertunnels im Jahr 2004 sowie eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Stadt Brake durch den allgemeinen Anstieg des Individualverkehrs.

Bei der Lärmimmissionsberechnung nach DIN 18005 wurden konkret die Verkehrsprognosedaten des Netzfalles 18 für das Jahr 2015 zugrunde gelegt, wobei die Raiffeisenstraße im Bereich des Plangebietes eine tägliche Verkehrsmenge von 2750 KFZ aufweist. Der LKW-Anteil beträgt nach Angaben des Verfassers des Verkehrsentwicklungsplanes (Ingenieurbüro Schubert, Hannover) etwa 7 % tagsüber und etwa 5 % nachts. Auf Basis dieser Daten wurde errechnet, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) für Mischgebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden" eingehalten werden (vgl. Lärmberechnung im Anhang). Lediglich im Bereich der straßenseitigen Baugrenze des Mischgebietes (MI) konnte eine minimale Überschreitung festgestellt werden (60,7 dB (A) tags / 51,2 dB (A) nachts) die als geringfügig, nicht abwägungsrelevant einzustufen ist. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden durch das vorliegende Planvorhaben bzw. durch den von der Raiffeisenstraße ausgehenden Verkehrslärm nicht berührt.

3.8 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die umweltschützenden Belange gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Gem. § 19 (2) BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Golzwarden" Bereich „Dorfzentrum" aus dem Jahr 1982 wurde hinsichtlich des Änderungsbereiches eine zulässige Grund-

flächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt in Teilbereichen, d. h. in dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Areal, eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4. Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft scheint somit durch einen erhöhten Versiegelungsgrad gegeben. Bei der Berechnung der Grundfläche ist jedoch die mögliche zusätzliche Überbauung der Grundstücke durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB zu beachten. Hierbei ergeben sich durch die unterschiedlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 und 1990 unterschiedliche Werte für die potenziell zulässige Bodenversiegelung der Bauflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Golzwarden" erlangte im Jahr 1982 auf Grundlage des BauGB von 1960 und der BauNVO von 1977 seine Rechtskraft. Die damals geltende Baunutzungsverordnung von 1977 besagte laut § 19 (4) BauNVO, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien und Terrassen sowie baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden. Dies bedeutete konkret, dass auf Grundlage der BauNVO von 1977 trotz einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) eine potenzielle Bodenversiegelung von bis zu 100 % durch Nebenanlagen zulässig ist. Im Bebauungsplan Nr. 2 wurden die Versiegelungsmöglichkeiten durch die textliche Festsetzung Nr. 5, die Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gestattet, zum Teil eingeschränkt. Allerdings betrifft dies nicht den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung, in dem sich seinerzeit ein Baustoffhandel befand. Bezüglich des Baustoffhandels wurde im Ursprungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 3 festgesetzt, dass die Lagerflächen des Baustoffhandels zur Wahrung des Dorferscheinungsbildes ausschließlich auf den nördlichen Grundstücksflächen zulässig sind. De facto wurde fast der gesamte Planungsraum der Bebauungsplanänderung durch die Lagerflächen und Nebengebäude des Baustoffhandels eingenommen, was einer fast vollständigen Flächenversiegelung entsprach.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden" erfolgt allerdings unter Anwendung der BauNVO von 1990. Mit der Novellierung der BauNVO im Jahr 1990 wurde unter Berücksichtigung von Bodenschutzaspekten eine Neuregelung zur Begrenzung der Bodenversiegelung durch Nebenanlagen eingeführt. Der geänderte § 19 (4) BauNVO besagt nun, dass die Grundflächenzahl (GRZ) nur noch bis zu 50 % durch die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) überschritten werden darf. Hiervon abweichende Regelungen sind nur insofern zulässig, als sie geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Entsprechend dieser Regelung ist im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung innerhalb des ausgewiesenen, bereits in Teilen bebauten Mischgebietes (MI) bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ein potenzieller Versieglungsgrad von 60 % der Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eine Bodenversiegelung von bis 45 % zulässig. Im Vergleich zur ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden" wird durch die Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung der derzeit geltenden Rechtslage eine Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt. Ein Eingriffstatbestand im Sinne der Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB liegt deshalb nicht vor.

3.9 Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplätze)

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (gem. § 2 (2) NSpPG) müssen in einem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Spielplätze für Kinder (6 - 12 Jahre) angelegt werden. Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie vorgesehen sind, auf einer Entfernung von maximal 400,00 m erreichbar sein. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes muss mindestens 300,00 m² und mindestens 2% der zulässigen Geschossfläche im Spielplatzbereich betragen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden" sind im Plangebiet ca. 3.862 m² Geschossfläche vorgesehen. Demnach werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung lediglich 78 m² Spielplatzfläche benötigt.

Im Hinblick auf die geringe Größe des Plangebietes wird auf die Anlage eine Kinderspielplatzes innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung verzichtet. Im näheren Umfeld stehen den Kindern gut erreichbare Spielflächen zur Verfügung. Neben dem Schulhofgelände der Grundschule Golzwarden mit Spiel- und Sportmöglichkeiten kann der Spielplatz innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51 B „Golzwarden-West", der über den Theodor-Dirks-Weg erreichbar ist, beansprucht werden. Zudem kann die verkehrsberuhigte Planstraße, die als Mischverkehrsfläche angelegt wird, als Aufenthaltsraum und als Spielfläche für die Kinder des künftigen Wohnquartiers dienen.

Auf die Festsetzung von Spielplätzen für Kleinkinder wird gem. 5 (1) Nr. 1 NSpPG ebenfalls verzichtet, da aufgrund der angestrebten Bebauungsstruktur (Einfamilienhäuser in offener Bauweise) den Kleinkindern auf den privaten Grundstücksflächen in den Hausgärten ausreichend Spielflächen zur Verfügung stehen.

4.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Wie einleitend dargelegt, erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden" mit der kommunalen Zielsetzung einer städtebaulichen Neuordnung Golzwardens. Bedingt durch den Abriss der Betriebsgebäude eines aufgegebenen, langjährig ansässigen Baustoffhandels besteht die Option, einer behutsamen Weiterentwicklung des Zentrums der Ortschaft Golzwarden durch städtebauliche Verdichtungsmaßnahmen. Die bisherige Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO, das der Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben dient, entspricht nicht dem vorherrschenden Gebietscharakter. Innerhalb des Plangebietes sind keine dorfgebietstypischen Funktionen anzutreffen und aufgrund des landwirtschaftlichen Strukturwandels besteht auch künftig kein Bedarf mehr für die Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebsstellen o. ä..

Entsprechend der kommunalen Entwicklungsabsichten erfolgt im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden" mit örtlichen Bauvorschriften eine planungsrechtliche Umwidmung des im Änderungsbereiches festgesetzten Dorfgebietes (MD). Im Folgenden werden die daraus resultierenden Planänderungen, die ausschließlich den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung betreffen, aufgeführt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zur Bereitstellung von bedarfsgerechten Siedlungsflächen für die Eigenentwicklung Golzwardens werden die nördlichen Flächen im Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet (WA) soll der Unterbringung von 4 – 5 Baugrundstücken für die Errichtung von Einzelhäusern dienen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Die dort aufgeführten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem planerischen Entwicklungsziel und hätten zudem negative Auswirkungen auf den angestrebten Wohngebietscharakter. Die Ansiedlung strukturfremder Nutzungen mit ihren unerwünschten Folgeerscheinungen und Störwirkungen wie z. B. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen soll somit entgegengewirkt werden. Insbesondere im Hinblick auf die exponierte Lage des allgemeinen Wohngebietes im Übergang zum freien Landschaftsraum gilt es, störende Nutzungen zu vermeiden. Zudem ist das im Änderungsbereich festgesetzte Erschließungssystem nicht für derart hochfrequentierte Nutzungen angelegt.

4.1.2 Mischgebiet (MI)

Die Bauflächen entlang der Raiffeisenstraße (L 889) werden als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Gebietszuweisung entspricht der vorherrschenden, gemischten Nutzungsstruktur und erfolgt somit zur planungsrechtlichen Sicherung der derzeitigen Bestandssituation. Aufgrund der zentralörtlichen Lage nördlich der Evangelischen Kirche eignet sich das Mischgebiet optimal für die Unterbringung von Nahversorgungseinrichtungen und für sonstige Geschäftsnutzungen. Dies kann zur

nachhaltigen Stärkung und zur positiven Weiterentwicklung des Dorfzentrums Golzwardens beitragen.

Innerhalb des gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebietes (MI) sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungsarten ist in städtebaulicher Hinsicht erforderlich, da die genannten Einrichtungen sich nicht in den vorhandenen Siedlungskontext integrieren lassen und von ihnen negative Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nutzungsstrukturen ausgehen. Aufgrund ihres betriebsbedingten Kundenverkehrs sind Tankstellen im Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung zur Vermeidung von Lärmbelästigungen nicht erwünscht. Der Ausschluss von Gartenbaubetriebe im Mischgebiet beruht auf ihrem extensiver Flächenbedarf, der dem angestrebten Gebietscharakter entgegensteht. Vergnügungsstätten werden im Hinblick auf ihre strukturschädigenden Wirkungen in allen Teilen des Mischgebietes ausgeschlossen. Insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft des Mischgebietes zur Evangelischen Kirche mit dem angrenzenden Friedhof rechtfertigt diese planungsrechtliche Einschränkung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO definiert. Unter Berücksichtigung der rückwärtigen Siedlungslage am Wasserlauf des „Alten Golzwarder Sieltiefs" und im Hinblick auf den nördlich angrenzenden freien Landschaftsraum wird innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Im Sinne des übergeordneten Planungszieles einer maßvollen Verdichtung der Ortslage Golzwarden soll damit eine verträgliche Ortsrandsituation entwickelt werden. Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird orientiert an der vorherrschenden Siedlungsdichte die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO bestimmt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird angesichts der Ortsrandlage eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Demgegenüber sind innerhalb des Mischgebietes (MI) in Übereinstimmung mit dem Gebäudebestand und zur Schaffung eines angemessenen Entwicklungsspielraumes für die angestrebten Geschäftsnutzungen zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Zusammenhang mit der zulässigen Zweigeschossigkeit innerhalb des Mischgebietes (MI) ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO erforderlich. Zur Optimierung der baulichen Nutzbarkeit der Obergeschosse wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt.

Die Steuerung der baulichen Höhenentwicklung erfolgt anhand der planungsrechtlichen Definition der zulässigen Gebäudehöhen (GH), um städtebauliche Fehlentwicklungen durch überdimensionierte Bauhöhen zu vermeiden. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist im Zusammenhang mit der festgesetzten Eingeschossigkeit eine Gebäudehöhe von 9,00 m zulässig, was der üblichen Bauhöhe eines Einfamilienhauses entspricht. Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird die zulässige Gebäudehöhe auf 11,00 m zur Realisierung von zweigeschossigen Baukörpern festgesetzt. Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt

die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau. Als oberer Bezugspunkt dient die maximale Gebäudehöhe.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im festgesetzten Mischgebiet gem. § 6 BauNVO wird Bezug nehmend auf die derzeitige Bestandssituation und zur Schaffung eines flexiblen Entwicklungsspielraumes für künftige Mischgebietesnutzungen eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO (1) festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise können die Gebäude nach § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, sofern deren Längen höchstens 50,00 m betragen.

Angesichts der Randlage der nördlichen Bauflächen wird innerhalb des dort festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen bis zu 18,00 m zulässig, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten sind. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit dieser Festsetzung soll auf planungsrechtlicher Ebene sichergestellt werden, dass am Ortsrand ausschließlich ortstypische Einzelhäuser errichtet werden, um eine verträgliche Überleitung zum nördlich anschließenden Landschaftsraum herzustellen. Eine übermäßige Verdichtung durch ortsuntypische Mehrfamilienhausanlagen kann auf diese Weise vermieden werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Zur Optimierung der Nutzbarkeit der Grundstücke werden die Baugrenzen in den straßenseitigen Grundstücksbereichen (entlang der Planstraße) in einem Abstand von 2,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Entlang der Raiffeisenstraße beträgt der Abstand der Baugrenze 3,00 m, um einen angemessenen Abstand zwischen der Hauptverkehrstrasse und der künftigen Bebauung zu erhalten. Aus Gründen des Bestandschutzes berücksichtigt die Baugrenze in ihrem Verlauf die Gebäudekante eines bestehenden Wohnhauses.

Zu den Grundstücksgrenzen hält die Baugrenze den gem. der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Grenzabstand von 3,00 m. Die Festsetzung der gewässerseitigen Baugrenze erfolgt unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Belange. Zur Freihaltung des erforderlichen Gewässerräumstreifens entlang des Gewässers III. Ordnung wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m zum Entwässerungsgraben im westlichen Planungsraum festgesetzt. In Abstimmung mit der zuständigen Stadlander Sielacht wird die nördliche Baugrenze in einem 8,00 m breiten Abstand zur Uferkante des „Alten Golzwarder Sieltiefs", dem Gewässer II. Ordnung, festgesetzt.

Um entlang der geplanten Erschließungsstraße und der bestehenden Raiffeisenstraße eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung der geringen Flächentiefe zur Straße zu erzielen, sind auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Zur Freihaltung der erforderlichen Gewässerräumstreifen entlang der Gewässer II. und III. Ordnung sind auf den gewässerseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls keine Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO zulässig.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Sicherung des ländlichen Siedlungscharakters mit seiner aufgelockerten Bauweise und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen in der Ortsrandlage ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude notwendig. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird demgemäss festgesetzt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) sind. Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. In städtebaulicher Hinsicht soll damit gewährleistet werden, dass im Planungsraum Wohngebäude errichtet werden, die sich behutsam in das vorhandene Siedlungsgefüge einpassen und keine überdimensionierten Mehrfamilienhausformen entstehen. Dies würde zu einer negativen Beeinträchtigung des vorherrschenden Orts- und Landschaftsbildes führen. Zudem ist das geplante Erschließungssystem nicht für eine derart verdichtete Bebauung angelegt.

4.5 Verkehrsfläche der besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich"

Die im festgesetzten Mischgebiet (MI) gelegenen Grundstücksflächen werden, wie bisher, direkt über die Raiffeisenstraße (L 889) an das übergeordnete Verkehrssystem angebunden.

Zur Erschließung der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Anlage einer von Seiten der Raiffeisenstraße (L 889) kommenden Stichstraße vorgesehen. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird hierfür aufgrund der rückwärtigen Siedlungslage eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 6,00 m im Einfahrtsbereich und 5,50 m im Endabschnitt festgesetzt. Die Verkehrsfläche mündet in eine Wendeanlage mit einem Radius von 9,00 m, sodass die Erschließung des Wohnquartiers auch für größere, mehrachsige Fahrzeuge der Feuerwehr oder der Müllabfuhr sichergestellt wird.

Im Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche lediglich in ihrer Gesamtbreite festgesetzt, sodass die Anlage und Unterhaltung der notwendigen Versorgungsleitungen innerhalb dieser Fläche problemlos möglich ist. Durch eine entsprechende Ausgestaltung kann der verkehrsberuhigte Straßenraum auch als Aufenthaltsort dienen. Die Straße ist zu diesem Zweck als niveaugleiche Mischverkehrsfläche herzustellen. Zudem kann innerhalb des verkehrsberuhigten Straßenbereiches der ruhende Verkehr untergebracht werden.

4.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die innerhalb des südlichen Grenzbereiches abschnittsweise führende Abwasserleitung DN 200 des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) wird im Bebauungsplan übernommen und als unterirdische Hauptabwasserleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt. Da der Trassenverlauf der benannten Abwasserleitung den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung nur im südlichen Randbereich tangiert, der durch die textliche Festsetzung Nr. 5 sowie bedingt durch die Freihaltung des erforderlichen Sichtdreieckes von der Bebauung jeglicher Art ausgenommen ist, wird auf die Ausweisung eines Leitungsrechts verzichtet. Die Zugänglichkeit der Leitungstrasse im Falle von Wartungs- und Reparaturarbeiten ist dem Entsorgungsträger (OOWV) seitens der Raiffeisenstraße gewährleistet.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
  Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Raumstrukturen erfolgt über die Raiffeisenstraße (L 889). Für die Feinerschließung des Plangebietes wird im Zuge der Bebauungsplanänderung eine Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
  Die Ableitung der Schmutz- und Abwässer wird durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

- **Wasserversorgung**
  Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**
  Das im Planungsraum anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Bauflächen wird direkt, ohne Rückhaltemaßnahmen, in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet. Über einen innerhalb der Planstraße anzulegenden Regenwassersammelkanal wird das Oberflächenwasser in den im westlichen Grenzbereich verlaufenden Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung) gespeist. Von dort wird es in Richtung Norden zum „Alten Golzwarden Sieltief", einem Verbandsgewässer II. Ordnung der Stadlander Sielacht, abgeführt (vgl. Kap. 3.5).

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Ortsplanerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der dörflich geprägten Lage des Plangebietes im Dorfzentrum Golzwardens ist es notwendig, die bauliche Gestaltung dahingehend zu steuern, dass sich die künftige Bebauung verträglich in den vorhandenen Siedlungsraum einfügt und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des Ortsbildes führen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) sind die Dächer der Hauptgebäude demzufolge mit einer Dachneigung von > 25° zu errichten. Dies gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Gauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile. Ortsuntypische Flachdachbauten können auf diese Weise ausgeschlossen werden.

Angesichts der Lage des allgemeinen Wohngebietes im Übergang zum freien Landschaftsraum ist durch die Baugestaltung eine verträgliche Ortsrandsituation zu entwickeln. Bei der Farbgestaltung der Gebäude sind zu diesem Zweck Farbtöne zu verwenden, die mit dem Landschaftsbild harmonieren. Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist aus unglasierten Materialien in roter bis rotbrauner oder anthraziter Farbe auszuführen. Ausgenommen sind Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (z. B. Solarenergieanlagen), die bis zu 50 % der Dachfläche zulässig sind. Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist aus rotem oder rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen, wobei max. 20 % der sichtbaren Fassadenflächen aus anderen Materialien bestehen können. Garagen gem. 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 05.09.2002 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden" mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 31.3.2003. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 27./28.03.2003 durch die Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 02.10.2003 bis zum 05.11.2003 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Brake (Unterweser), 18.12.2003

Die Bürgermeisterin

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden" mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag des Planungs- und Ingenieurbüros Hoffmann GmbH vom Planungsbüro:

Diekmann&
Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

ANHANG

- Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der L 889 (nach DIN 18005)

(A) Vorhaben:

Stadt Brake: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Golzwarden" im Ortsteil Golzwarden: Umwidmung Teile des Dorfgebietes (MD) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) und in ein Mischgebiet (MI)

(B) Ausgangsdaten:

	tags	nachts
Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)[1]		2.750 KFZ
Maßgebende stündliche Verkehrsstärke:	165 Kfz/h	22 Kfz/h
Lkw-Anteil:[2]	7 %	5 %
Straßenoberfläche:		Asphalt
zulässige Höchstgeschwindigkeit:		50 km/h
Steigung bzw. Gefälle (in %):		0 %

(C) Berechnung:

		tags	nachts
	normierter Mittelungspegel im Abstand von 25 m zur Fahrbahnmitte	61,5	52,3
	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen, b. Asphaltbeton	- 0,5	-0,5
+	Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten in dB(A): b. 50 km/h	- 4,6	- 4,9
=	**Emissionspegel in dB(A):**	**56,4**	**46,9**
	Orientierungswerte nach DIN 18005		
	für allgemeine Wohngebiete (WA) in dB(A)	**55**	**45**
	für Mischgebiete (MI) in dB (A)	**60**	**50**

(D) Korrektur für unterschiedliche Abstände

Immissionssorte (Abstand gemessen von der Mitte der Fahrbahn)	**Beurteilungspegel** (Immissionspegel) in dB(A) tags	nachts
10 m (straßens. Baugrenze MI)	**60,7**	**51,2**
15 m	58,7	49,5
20 m	57,6	48,1
25 m	**56,4**	**46,9**
30 m	55,4	45,9
35 m	54,5	45,1
38 m (Nutzungsgrenze WA)	**54,1**	**44,6**
40 m	53,8	44,3
45 m	53,2	43,7

[1] Datengrundlage: Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Brake (Stand Juni 2003): Prognosebelastung 2015, Netzfall 18.
[2] LKW-Anteil nach Aussagen der Verfasser des Verkehrsentwicklungsplanes Ing. – Gem. Dr. Ing. Schubert, Hannover.