

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Brake (Unterweser) für das Baugelände im Baugebiet Brake-Süd, nördlich der Hammelwarder Straße, westlich des Middewegs, östlich der Bahnlinie Blexen-Hude.

§ 1

Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner Sitzung am 11. Oktober 1974 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes beschlossen.

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

Die zur Bebauung ausgewiesenen Grundstücke sind nicht im Eigentum der Stadt Brake (Unterweser). Sämtliche Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

§ 2

Planungsunterlage

Als Planunterlage ist ein amtlicher Flurkartenauszug i. M. 1 : 1 000, aufgestellt vom Katasteramt Brake, verwendet worden.

§ 3

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist maßgeblich in der Planzeichnung festgesetzt und wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Südgrenze des Flurstückes 430/238, im Süden durch die Nordgrenze der nördlichen Parzellen an der Hammelwarder Straße, im Westen durch die Bahnlinie Blexen-Hude und im Osten durch den Middeweg.

§ 4

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Brake (Unterweser) entwickelt und entspricht den Zielen der Landesplanung. Im z. Z. im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanentwurf ist hier eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Für den Planbereich ist ein 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt. Die Angaben der Baunutzung sind im Bebauungsplan ausgewiesen und bedeuten Höchstwerte. Da das Plangebiet im Westen unmittelbar an die vorhandene Bahnlinie Blexen-Hude grenzt, sind auf der Westseite des Plangebietes die in § 6 dieser Begründung geforderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

§ 5

Bodenordnung, Erschließung und Versorgung

Der Ausbau der Erschließungs- und Versorgungsanlagen erfolgt nach dem Stand der Bebauung. Um hinsichtlich ihrer Lage, Form und Größe sinnvoll und zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen zu lassen, ist eine Umlegung auf freiwilliger Basis vorgesehen.

Die Stadt behält sich jedoch vor, falls eine freiwillige Umlegung nicht durchgeführt werden kann, Maßnahmen entsprechend den §§ 45 - 122 BBauG zu treffen.

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Entwässerung des Gebietes durch Anschluß an die städtische Kanalisation (Trennkana- lisation) sowie Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter, die Versorgung mit Strom durch Anschluß an das vorhandene Leitungs- netz der EWE sowie die Versorgung mit Gas an die vorhandene Gasversor- gungsleitung.

Es sind ca. 60 WE in Einfamilienhäusern geplant. An privaten Einstell- plätzen und Garagen werden 100 % geschaffen.

Für den ruhenden Verkehr betragen die öffentlichen Parkplätze über 100 %, die im Bereich des Straßenprofils A als Mischstreifen angelegt werden.

§ 6

Schallschutzmaßnahmen

Da von der Bahnlinie Blexen-Hude an der Westgrenze des Geltungsberei- ches des Bebauungsplanes Nr. 32 durch zeitweise vorbeifahrende Züge Schallimmissionen von ca. 80 dB (A) ausgehen, sind zum Schutz der lärm- belästigten Grundstücksflächen an der Bahnlinie folgende Schallschutz- maßnahmen, die als Auflagen im Bauschein gefordert und von den privaten Bauherren getragen werden, notwendig:

1. An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf der gesamten Länge ein Schall- schutzstreifen mit einer Schallschutzanlage $h = 2,50$ m über OK Schiene der Bahnlinie Blexen-Hude mit einer Bepflanzung, gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 und 15 BBauG, anzulegen.
2. Einbau von Schallschutzfenstern, die mindestens der Schallschutzklasse 3, Schallisolationsindex I a, 35 - 39 dB (gem. VDI Richtlinie Nr. 2719) entsprechen, für den im Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Bereich.

§ 7

Kosten

Die Kosten für die Erschließung des Geländes sind von der Stadt Brake (Unterweser) ermittelt. Sie betragen nach überschläglicher

Ermittlung für den Straßenbau ca. 695.000,-- DM. Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes wird die Stadt Brake (Unterweser) 10 % übernehmen.

Brake (Unterweser), 09. Sep. 1976

Stadt Brake (Unterweser)

Reyer

Bürgermeister



Kornmann

Stadtdirektor