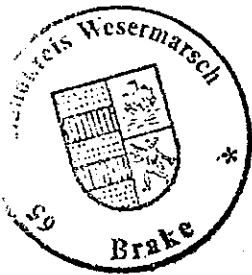


Stadt Brake (Unterweser)

Bebauungsplan Nr. 37

Bereich Kirchenstr.-Harrier Str. - Bahnlinie
Hude - Nordenham



Begründung zum
Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2.0 Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung
- 3.0 Ergebnis der Bestandsaufnahme
- 4.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- 5.0 Maßnahme zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke
- 6.0 Inhalt des Bebauungsplanes
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien
 - 6.4 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
 - 6.5 Verkehrsflächen
 - 6.6 Denkmalpflegerische Darstellungen und Festsetzungen
 - 6.7 Sonstige Darstellungen
 - 6.8 Natur- und Landschaftsschutz
- 7.0 Versorgung, Entsorgung
- 8.0 Erschließungskosten und Finanzierung

- Anlagen:
- 1. Verfahrensablauf
 - 2. Spielplatzbedarfsermittlung
 - 3. Spielplatzübersichtsplan
 - 4. Straßenprofilplan

Vorbemerkung:

Am 24.03.1982 hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) beschlossen, für das Gebiet mit den im Plan dargestellten und unter 1.0 der nachfolgenden Begründung näher beschriebenen Geltungsbereichsgrenzen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Geltungsbereich überlagert aber im südlichen Bereich einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 Harrien (schraffierte Fläche im Übersichtsplan). Da der Bebauungsplan Harrien 1 - in der z. Z. geltenden Fassung der 3. Änderung vom 26.10.1972 - wegen der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse erheblich geändert werden müßte, hat der Rat in seiner Sitzung am 24.03.1982 gleichzeitig die Aufhebung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der nicht durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 abgedeckte Bereich wird durch die Neuplanung der 3 Bebauungspläne Harrien 1 A, B und C überplant.

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt und werden wie folgt beschrieben:

- Im Süden: durch die nördliche Straßenbegrenzung der Harrier Straße/Birkenstraße
- im Westen: durch die Ostseite der Bahnlinie Hude - Nordenham
- im Norden: durch die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. III
- im Osten: durch eine Parallele zur östlichen Straßenbegrenzungslinie der Kirchenstraße, die wie folgt nach Osten versetzt ist:
- von der Harrier Straße bis an das Flurstück 131 um 30 m,
 - auf dem Flurstück 131 um 2,0 m,
 - auf dem Flurstück 130 um 3,0 m,
 - auf dem Flurstück 128 um 4,0 m,
 - auf den Flurstücken 82, 83 und 84 um 8,0 m,
 - von der nördlichen Grenze des Flurstückes 82 bis an das Flurstück 249 um 3,0 m
 - auf dem Flurstück 249 bis Vorderkante Gebäude
 - auf dem Flurstück 248/1 um 3,0 m.

2.0 Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem mit Bekanntmachung vom 11.08.1978 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen als 'allgemeines Wohngebiet' (WA), 'eingeschränktes Gewerbegebiet' (GE/E), 'Kleinsiedlungsgebiet' (WS) und 'Versorgungsanlage Kläranlage' sind in den Bebauungsplan übernommen worden. § 8 Abs. 2 BBauG ist somit uneingeschränkt erfüllt.

3.0 Ergebnis der Bestandsaufnahme

Der weitaus größte Teil des Plangebietes ist in offener Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden bebaut, die überwiegend dem Wohnen dienen. Ferner befinden sich im Plangebiet ein Fischgeschäft, eine Schankwirtschaft, eine Heißmangel, das Betriebsgelände einer Baufirma (soll als Baumarkt in Zukunft genutzt werden) sowie Gebäude der Ev. luth. Kirchengemeinde und ein Verwaltungsgebäude. Im 'GE/E-Gebiet' sind lediglich im Südteil Gewerbebetriebe angesiedelt, ansonsten wird es weitestgehend als Garten- bzw. Grabeland genutzt.

Die im Planbereich unbebauten Teilflächen sollen der Wohnbebauung zugeführt werden. Dies gilt insbesondere für die nördlichen Bereiche des 'Kleinsiedlungsgebietes' sowie des 'allgemeinen Wohngebietes'. Alle bebauten Teile des Plangebietes sind voll erschlossen. Das nördlich am Middeweg anschließende Klärwerksgelände ist nach Fertigstellung der neuen vollbiologischen Kläranlage im Norden der Stadt als Pumpstation umgebaut worden und wird dann für den städtischen Bauhof genutzt.

4.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Wesentlicher Grund für die Aufstellung ist die Konkretisierung der Darstellung im Flächennutzungsplan sowie die planungsrechtliche Sicherung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung mit den Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und der Verkehrsflächen. Damit wird für das Baugebiet eine geordnete Bebauung und eine verkehrsgemäße und sicherheitsrelevante Erschließung gesichert.

Ferner soll der Plan den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung tragen.

Die Festsetzungen des 'eingeschränkten Gewerbegebietes' (GE/E) sind ausgerichtet auf das Schutzbedürfnis der Anlieger. Diese Nutzungseinschränkung wird durch Festsetzung eines Planungsrichtpegels mit höchstens 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts erreicht. Zu der vorhandenen Bausubstanz hinzukommende Gewerbebetriebe müssen unter Beachtung der Art der Immissionen in bezug auf die Belastbarkeit der Nachbarschaft für den Einzelfall geprüft und entschieden werden.

Für die Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete im Planbereich werden passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß textlicher und zeichnerischer Festsetzung vorgesehen.

Diese Schallschutzmaßnahmen ergeben sich aus der Angabe der Bundesbahn über deren Mittelungspegel und aus dem Schalltechnischen Gutachten vom 25.09.1984, das für den nördlich angrenzenden Bebauungsplanbereich Nr. III erarbeitet wurde.

Nach dem Gutachten ist nur im Nordteil des Bebauungsplangebietes ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen begründet durch den Neubau der Dürertrasse. Die einzelnen Gebäude, die hiervon betroffen sind, sind im Gutachten konkret bezeichnet mit der Angabe über die erforderliche Schallschutzklasse für die nach Fertigstellung der Dürertrasse einzubauenden Fenster.

Durch den Ausbau der Kirchenstraße werden keine zusätzlichen Schallimmissionen ausgelöst. Auf der Grundlage des Generalverkehrsplanes ergibt sich unter Berücksichtigung der Prognosewerte im Vergleich zu den Ist-Werten eine Minderung des Mittelungspegels. Diese Minderung ergibt sich aus dem Unterschied zwischen Pflasterung und geplanter Asphaltierung der Fahrbahn.

Das Gutachten stellt fest, daß die Werte, die nach dem Ausbau der Kirchenstraße zu erwarten sind, unterhalb der Immissionsgrenzwerte von 62/52 dB(A) liegen.

Da die Mittelungspegel der Bundesbahn und aus dem Straßenverkehr über den Planungsrichtwerten der DIN 18005 liegen, werden für die 'allgemeinen Wohngebiete' und 'Kleinsiedlungsgebiete' Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind bei Neubauten bzw. Erneuerung von Fenstern Lärmschutzfenster einzubauen.

Durch den Neubau der Zentralkläranlage im Norden des Stadtgebietes ist die Kläranlage an der Bahnlinie zur Pumpstation umgebaut worden. Dies bedeutet für die benachbarten Wohngebiete, daß von der umgebauten Anlage künftig keine Geruchsimmission zu erwarten ist.

5.0 Maßnahme zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke

Die Tiefe der Bauteppiche und somit der Überbaubarkeit der Grundstücke lehnt sich an die vorhandene Bebauung an und überdeckt weitestgehend die tatsächliche Bausubstanz, wobei die Dimensionierung des Bauteppichs der typischen Situation - lange schmale Grundstücke - angepaßt wird.

Durch die ausgewiesenen Nutzungen im Bebauungsplan werden keinerlei Eingriffe in die vorhandenen Grundstückszuschnitte ausgelöst. Aus diesem Grunde sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem Charakter der im Planbereich vorhandenen Bebauung und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Immissionsbelastungen ist für das Plangebiet ein 'allgemeines Wohngebiet' und ein 'Kleinsiedlungsgebiet' zum Zwecke der Wohnbebauung vorgesehen. Ferner ist, um das Nebengleis an der Ladestraße sinnvoll auszunutzen, im Planbereich ein 'eingeschränktes Gewerbegebiet' vorgesehen. Westlich dieses Gebietes sind in Fortsetzung der vorhandenen Gewerbeansiedlungen Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emission nicht wesentlich störend ist, während östlich des Gleises Betriebe und Betriebsarten zulässig sind, die nicht wesentlich stören. Mit dieser Differenzierung des 'GE/E-Gebietes' soll erreicht werden, daß die östlich davon ausgewiesene Wohnbebauung weitestgehend geschützt wird.

...

Im 'WA-Gebiet' sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Von dieser Festsetzung ist das Flurstück 147/1 der Flur 16, Gemarkung Brake, nicht betroffen. Es handelt sich hierbei um das Betriebsgelände einer ehemaligen Baufirma, das in Zukunft als Baumarkt genutzt werden soll. Um diesem Betrieb eine Erweiterung oder Veränderung zu ermöglichen, werden für dieses Flurstück die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen (s. textliche Festsetzungen).

Für das 'GE/E-Gebiet' sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als Ausnahme zulässig; die übrigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Im 'WS-Gebiet' sind sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig; die übrigen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan sieht für das 'WA-Gebiet' eine durchschnittliche GFZ von 0,8, für das 'WS-Gebiet' eine durchschnittliche GFZ von 0,2 und für das 'GE/E-Gebiet' eine durchschnittliche GFZ von 1,4 vor.

Im Planbereich des Bebauungsplanes wurde unter Berücksichtigung der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan für das 'WA-Gebiet' westlich der Kirchenstraße eine höhere Verdichtung als im übrigen 'WA-Gebiet' festgesetzt. Sie beträgt für die GRZ 0,3 bzw. 0,4 und für die GFZ 0,6. Im übrigen 'WA-Gebiet' betragen die GRZ 0,3 und die GFZ 0,5.

Im 'WS-Gebiet' betragen die GRZ 0,2 und die GFZ 0,3, während im 'GE/E-Gebiet' die GRZ mit 0,7 und die GFZ mit 1,4 festgesetzt wurden.

Die Werte der GRZ und GFZ bedeuten Höchstwerte und entsprechen dem Inhalt der BauNVO.

6.3 Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien

Für den gesamten Planbereich ist die 'offene Bauweise' festgesetzt worden. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung. Mit der gewählten parzellenübergreifenden Darstellung der Bauteilpiche paßt sich der Bebauungsplan den Möglichkeiten des Bauordnungsrechts an.

Auf die Festsetzungen von Baulinien ist verzichtet worden.

6.4 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Alle notwendigen baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in angemessener Entfernung vorhanden, so daß auf die Ausweisung im Planbereich verzichtet werden kann. Ein Kinderspielplatz ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

nicht geplant, da östlich der Kirchenstraße, unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich, sich eine Schule (Hauptschule und Orientierungsstufe) befindet. Eine weitere Schule ist in der Wilhelmstraße, ca. 100 m östlich der Kirchenstraße, vorhanden. Beide Schulen verfügen über Freiflächen, die den Kindern zum Spielen zur Verfügung stehen. Eine weitere Spielplatzfläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m südlich des Bebauungsplanes Nr. 37 in der Ostpreußenstraße (Spielplatzbedarfsfläche und Nachweis s. Anlage 2).

Wegen der Anerkennung der Ausgleichsflächen in den umliegenden Baugebieten wird die Stadt Brake eine Ausnahmegenehmigung nach § 5 Abs. 2 i. V. mit § 2 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze beim Landkreis Wesermarsch beantragen.

6.5 Verkehrsflächen

Der Planbereich wird erschlossen durch die Rosenstraße, Ladestraße, Wilhelmstraße, Eichenstraße, Tannenstraße und den Middeweg (innere Erschließung). Die Kirchenstraße und die Harrier Straße bilden die äußere Erschließung und sichern die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sowie an die Kernstadt.

Voll ausgebaut und den RAST-Vorschriften entsprechend sind der Middeweg, die Rosenstraße und die Wilhelmstraße. Der Middeweg hat an der Westseite der Fahrbahn einen 1,95 m breiten befestigten Seitenstreifen, der dem ruhenden Verkehr dient.

Ausgebaut, aber nicht den Querschnitten der RAST entsprechend, sind die Tannenstraße und die Eichenstraße (teilweise). An beiden Straßen befinden sich Verkehrsflächen von insgesamt 2,75 m bzw. 3,50 m Breite. Bei Bedarf können diese Anlagen zur Verbreiterung der Fahrbahn bzw. zur Sicherung des fußläufigen Verkehrs ausgebaut werden. Z. Z. werden diese Flächen vom ruhenden Verkehr genutzt, was als ausreichend zu veranschlagen ist, da in dem Bereich genügend Parkmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken bestehen, so daß Besucher ihre Fahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück abstellen können.

Wegen der steigenden Anzahl von Radfahrern - insbesondere Schüler - ist die Kirchenstraße auf der Strecke Harrier Straße bis Ulmenstraße so auszubauen, daß beiderseits die Anlage eines Geh- und Radweges möglich ist. Damit ist die Radwegverbindung Kernstadt - südliches Stadtgebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes geschlossen. In Fortsetzung der bereits vorhandenen Straßenflächen im südlichen Stadtgebiet ist die öffentliche Verkehrsfläche der Kirchenstraße auf 12,50 m Gesamtbreite zu erweitern. Im Bereich der geplanten Bushaldebuchten für den öffentlichen Nahverkehr ist eine jeweilige Breite von 16,50 m bzw. 20,00 m erforderlich.

An sämtlichen Straßeneinmündungen bzw. -kreuzungen sind Sichtdreiecke festgesetzt worden. Die Bemessung der Schenkellängen

kellängen der Sichtdreiecke 52 m. Die Schenkellängen für die Nebenstraßen wurden in Abstimmung mit dem Straßenbauamt nach der vorhandenen Bebauung bestimmt.

6.6 Denkmalpflegerische Darstellungen und Festsetzungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig.

6.7 Sonstige Darstellungen

Zur besseren Erschließung des Grundstückes Kirchenstraße 24 wurde auf der Nordseite des Grundstückes Kirchenstraße 26 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ev.-luth. Kirchengemeinde festgesetzt.

Zur Sicherung von Versorgungsleitungen wurden ausgehend vom Middeweg Leitungsrechte zugunsten der Energieversorgung Weser-Ems ausgewiesen (Lr 1, Lr 2 und Lr 3).

6.8 Natur- und Landschaftsschutz

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend bebaut und erschlossen. Das Bild aus der Sicht der Landschaftspflege wird überwiegend bestimmt durch die Pflanzungen in den privaten Gärten, die aus Obstbäumen und Koniferen bestehen. Als markante Bäume wurden lediglich eine Buche und 2 Linden an der Kirchenstraße festgestellt. Diese Bäume werden als erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die bei der Planung mit berücksichtigte Grünentwicklung im Bebauungsplangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der zukünftigen Nutzungsausweisungen hat dazu geführt, östlich der Gewerbegebiete ein Pflanzgebot für standortgerechte Bäume und Sträucher festzusetzen. Diese Festsetzung erfolgte unter dem Gesichtspunkt der Trennung zwischen den verschiedenen Nutzungsausweisungen und der Verbesserung des Kleinklimas im Innenbereich.

Für die Flächen, die im Bebauungsplan für die Anpflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, werden die nachfolgend aufgelisteten Landschaftspflanzen empfohlen:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche

Fagus silvatica
Fraxinus excelsior
Populus canescens
Prunus padus
Quercus robur
Salix alba
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Ulmus glabra

Rotbuche
Esche
Graupappe
Frühe Traubenkirsche
Stieleiche
Silberweide
Gemeine Eberesche
Nordische Vogelbeere
Bergulme

Sträucher

Amelanchéer canadensis
Cornus sanguines
Corylus avellana
Evonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Rosa rubigionosa
Salix caprea
Salix purpurea
Salix smithiana
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Felsenbirne
Roter Hartriegel
Hasel
Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Hundsrose
Kleinrose
Salweide
Purpurweide
Küblerweide
Korbweide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Bei der Auswahl der Bäume und Sträucher aus der o. a. Vorschlagsliste ist darauf zu achten, daß abwechslungsreiche und natürliche Gehölzpflanzungen entstehen.

7.0 Versorgung, Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Versorgung mit Strom durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems. Die Entwässerung (Brauch- und Schmutzwasser) wird durch Anschluß an die Städtische Kanalisation sichergestellt.

Das vorhandene System der Oberflächenentwässerung im Bereich des B-Plangebietes wird grundsätzlich beibehalten. Hinsichtlich der Abflußspende wird lediglich für das westlich der Ladestraße neu ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet (bisheriges Bundesbahngelände) bei einer weiteren Bebauung eine höhere Abflußspende eintreten können. Der Nachweis für dieses Gebiet wird im Rahmen der mit den Stellen der Wasserwirtschaft noch weiter abzustimmenden Verhandlungen zur Neuregelung der Oberflächenentwässerung für das südliche Stadtgebiet erbracht werden.

...

Eine mangelnde Oberflächenentwässerung in dem vg. Gewerbegebiet östl. der Ladestraße ist derzeit nicht zu befürchten da eine Umwandlung gegenüber der jetzigen Nutzung nicht in Aussicht steht.

Zur Verbesserung des Brandschutzes im Planbereich werden weitere Unterflurhydranten installiert. Diese Maßnahme wird in Ausführung des Bebauungsplanes zwischen dem OOWV und der Stadt Brake bzw. Feuerwehr abgestimmt.

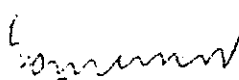
8.0 Erschließungskosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Kirchenstraße mit einem beidseitigen Geh- und Radweg als verkehrsgerechte, innerörtliche Kreisstraße entstehen den Anliegern der Kirchenstraße keine anteiligen Kosten.

Das gesamte Plangebiet ist damit voll erschlossen und ausgebaut, so daß keine beitragsfähigen Erschließungskosten entstehen.

Brake (Unterweser), 18.03.1986

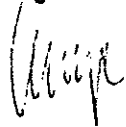
Stadt Brake (Unterweser)


E r f m a n n
Stadtdirektor



Hat vorgelegen
Brake, den 26.4.86
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage



(Lange)
Baudirektor

Verfahrensablauf des Bebauungsplanes Nr. 37

- 20.07.1978 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen
- 23.10.1978 Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses in der Nordwest-Zeitung und Kreiszeitung Wesermarsch (Örtliche Presse)
- 23.10. -
09.11.1978 Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG
- 01.03.1978 Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG
- 16.04.1978 Ablauf der Trägerbeteiligung
- 24.03.1982 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser)
1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 20.07.1978
2. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37
- 18.05.1985 Veröffentlichung des erneuten Aufstellungsbeschlusses
- 20.05.1985 in der örtlichen Presse (NWZ und Kreiszeitung)
- 21.05.1985 - Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG
- 03.06.1985 Öffentliche Darlegung am 30.05.1985
- 15.05.1985 Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG
- 28.06.1985 Ablauf der Trägerbeteiligung
- 11.11.1985 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über den Entwurf einschl. Begründung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs
- 23.11.1985 Ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfs einschl. Begründung
- 25.11.1985
- 03.12.1985 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschl. Begründung
- 02.01.1986
- 13.03.1986 Entscheidung des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über die Anregungen und Bedenken und Satzungsbeschuß

Ermittlung der Kinderspielplatzbedarfsfläche (überschlägig)
zum Bebauungsplan Nr. 37

a) Grundstücksflächen mit der GFZ 0,6

F ₁	100 m x 110 m	=	11.000 m ²
F ₂	45 m x 110 m	=	5.000 m ²
F ₃	$\frac{62 + 70 + 35}{3}$ m x 190 m	=	11.020 m ²
F ₄	35 m x 120 m	=	4.200 m ²
F ₅	35 m x 120 m	=	4.200 m ²
		=	<u>35.400 m²</u>

$$\text{anrechenbare Fläche: } 35.400 \text{ m}^2 \times 0,6 = 21.250 \text{ m}^2$$

b) Grundstücksflächen mit der GFZ 0,5

F ₁	90 m x 65 m	=	6.000 m ²
F ₂	200 m x 40 m	=	8.000 m ²
F ₃	35 m x 60 m	=	2.100 m ²
F ₄	50 m x 80 m	=	4.000 m ²
		=	<u>20.100 m²</u>

$$\text{anrechenbare Fläche: } 20.100 \text{ m}^2 \times 0,5 = 10.050 \text{ m}^2$$

c) Grundstücksflächen mit der GFZ 0,3

$$F_1 \quad \frac{150 + 60}{2} \text{ m} \times \frac{180 + 200}{2} \text{ m} = 19.950 \text{ m}^2$$

$$\text{anrechenbare Fläche: } 19.950 \text{ m}^2 \times 0,3 = 6.000 \text{ m}^2$$

Erforderliche Spielplatzfläche:

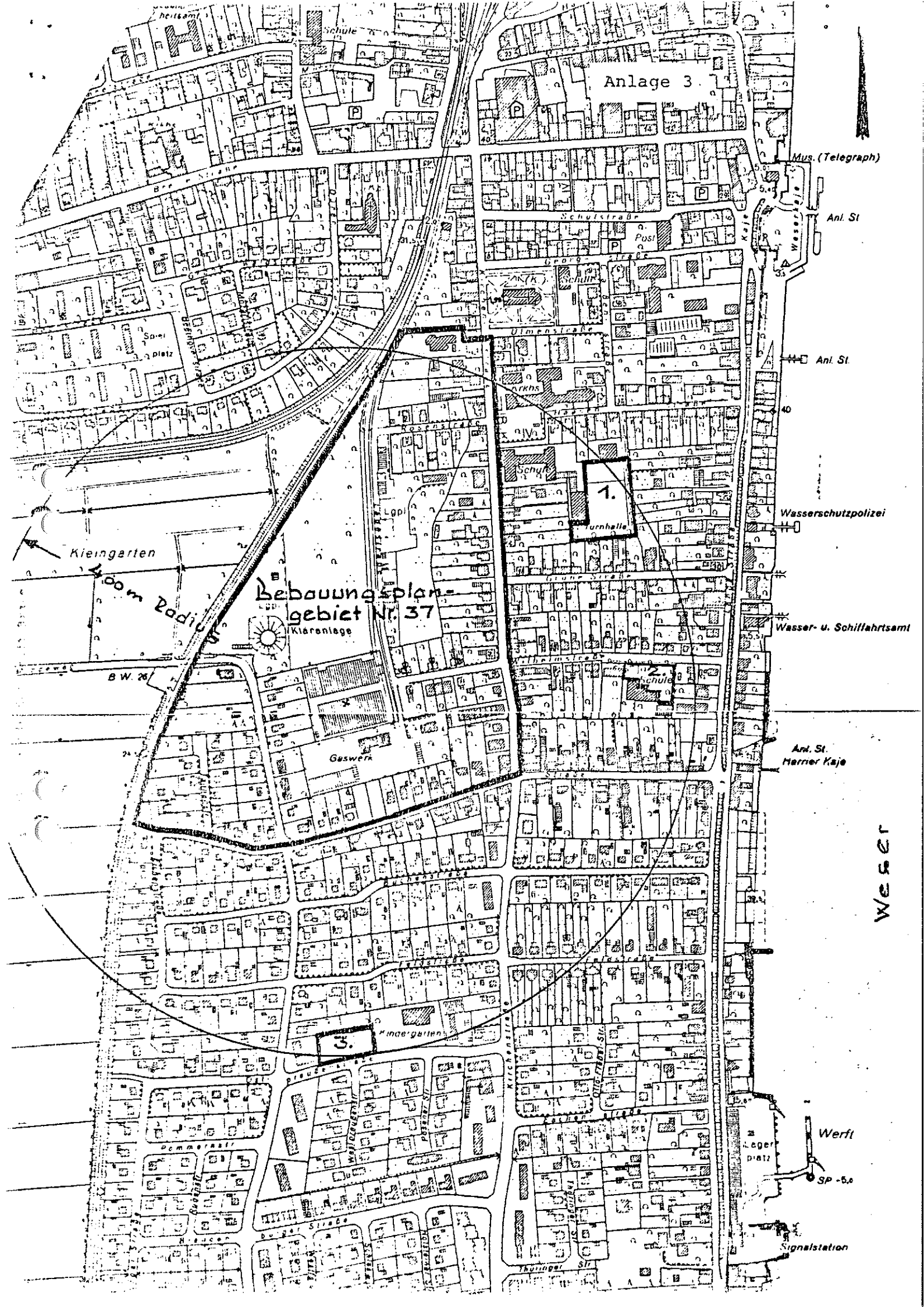
$$37.250 \text{ m}^2 \times 0,02 = \underline{\underline{750 \text{ m}^2}}$$

Vorhandene Spiel- und Bolzplätze:

1. Hauptschule Süd	=	3.000 m ²
2. Grundschule Harrien	=	1.200 m ²
3. Spielplatz Ostpreußenstraße	=	1.500 m ²

(s. Übersichtsplan)

Protokoll der Stadt Berlin



Anlage 3.

Mus. (Telegraph)

Anl. St.

Anl. St.

Wasserschutzpolizei

Wasser- u. Schiffsamt

Anl. St.
Harrer Kaje

Weser

Werft

SP-5.0

Signalstation

Bebauungsplan-Gebiet Nr. 37

Klarenlage

Kleingarten

400m Radius

BW. 20

Geswerk

Kleingarten

3.

1.

Turnhalle

Schule

Schule

Schulstraße

Post

Ulmenstraße

Arkhs

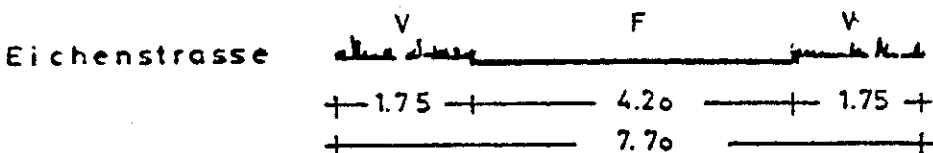
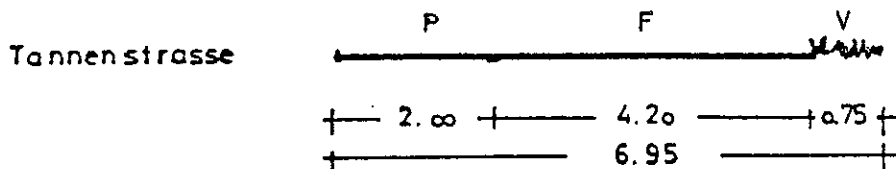
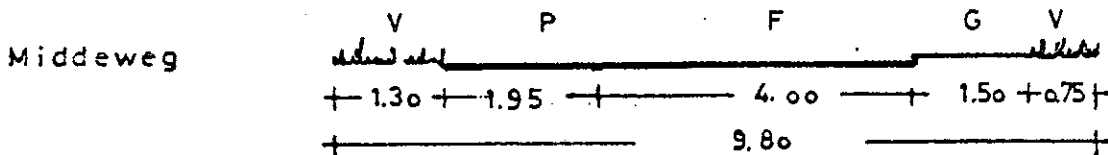
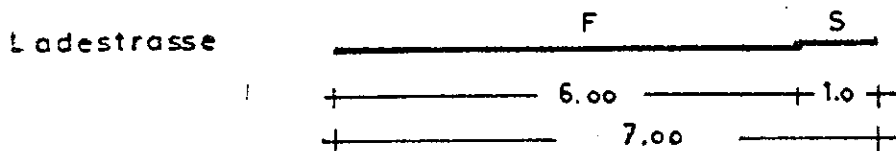
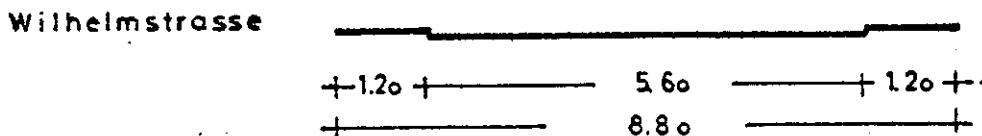
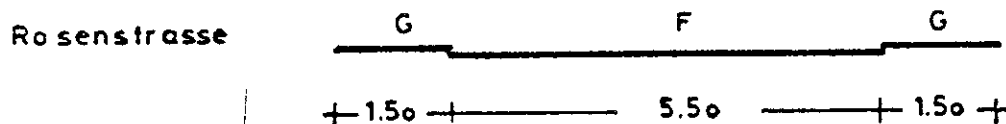
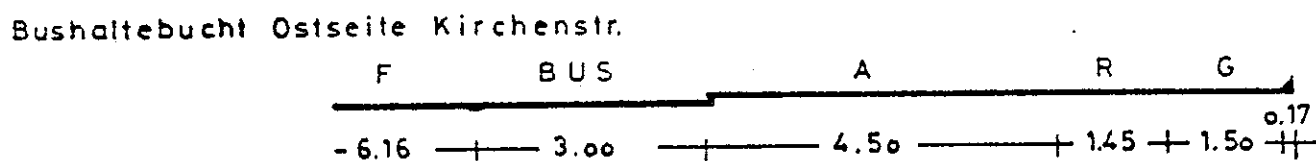
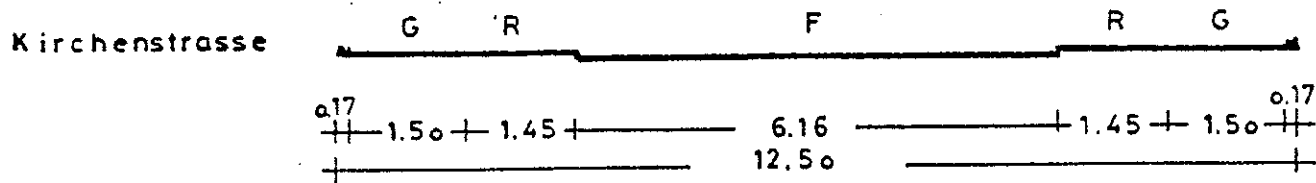
Schule

Lagerplatz

Thalweg

STRASSENPROFILE IM MASSTAB 1:100

Erläuterung: G=Gehweg, F=Fahrbahn, R=Radweg, V=verkehrsbegleitendes Grün
 S=Schutzstreifen, P=Parkstreifen, A=Aufstellfläche



1:100 1:100 1:100 1:100 1:100