

Stadt Brake

(Unterweser)



BEBAUUNGSPLAN NR. 39

- BEREICH BREMER STR. -

Begründung

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976
(BGBI. I S. 2256).
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung) i. d. F. vom 15.09.1977
(BGBI. I S. 1763).
- 1.3 Niedersächsische Gemeindeordnung i. d. F. vom 18.10.1977
(Nds. GVBl. S. 497).

2. Geltungsbereich

Die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Sie werden wie folgt beschrieben:

- im Norden: Südseite des Braker Sieltiefs;
im Westen: östliche Grenze des Friedhofes;
im Süden: Nordseite der Dungenstraße;
im Osten: westliche Grenzen der Flurstücke
57/1, 56/1, 54/2, 54/1 und 53 der
Flur 3, Gemarkung Brake

3. Verfahrensablauf

- 3.1 23.02.1978 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser)
nach § 2 Abs. 1 BBauG (Aufstellungsbeschluß).
- 3.2 24.07.1978 Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zu
25.07.1978 3.1 in der Nordwest-Zeitung und in der Kreis-
zeitung Wesermarsch.
- 3.3 25.07.1978 - Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 - 5 BBauG
07.08.1978 (mit Erörterungsgespräch am 03.08.1978).
- 3.4 25.08.1978 Schreiben an die Träger öffentlicher Belange nach
§ 2 Abs. 5 BBauG (mit Termin 30.09.1978 zur Abgabe
einer Stellungnahme).
- 3.5 26.04.1979 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser)
über den Entwurf einschließlich Begründung und
über die öffentliche Auslegung des Entwurfes.

- 3.6 28.04.1979 Ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfs nach § 2 a Abs. 6 BBauG.
- 3.7 10.05. - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschl.
11.06.1979 Begründung.
- 3.8 12.07.1979 Entscheidung des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung.

4. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem am 02.08.1978 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigten und am 11.08.1978 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Die von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommenen Teilbereiche berühren diesen Bebauungsplan nicht.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzungen als "allgemeines Wohngebiet" und "Grünfläche (Parkanlage)" sind in dem Bebauungsplan übernommen worden. § 8 Abs. 2 BBauG ist somit uneingeschränkt erfüllt.

5. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Der größte Teil des Plangebietes ist bei offener Bauweise eingeschossig bebaut.

Die vorhandenen Häuser dienen ausschließlich dem Wohnen.

Teile des Plangebietes im Norden sind noch unbebaut, sollen aber der Wohnbebauung zugeführt werden. Der bebaute Teil des Plangebietes ist stichstraßenartig durch die Bremer Straße mit einem Wendehammer am nördlichen Ende erschlossen.

6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat das Ziel, für das Plangebiet die Bebauung sowie die Erschließung zu sichern. Er konkretisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und garantiert damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke

Die Tiefe der Bauteppiche lehnt sich an die vorhandene Bebauung an und überdeckt weitestgehend die tatsächliche Bausubstanz. Die Erschließung im nördlichen Plangebiet erfolgt nach dem Stand der Bebauung.

8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Auslegungsverfahren

Wesentliche Einwendungen hat die Trägerbeteiligung nicht gebracht. Die aus diesem Verfahren resultierenden Erkenntnisse sind unter sachlicher Abwägung der öffentlichen und privaten Belange überprüft und teilweise in den Plan eingearbeitet worden.

9. Inhalt des Bebauungsplanes

9.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem Charakter der im Planbereich vorhandenen Bebauung ist einheitlich für das gesamte Plangebiet ein "allgemeines Wohngebiet" vorgesehen. Die Ausnahmen der BauNVO § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich eine durchschnittliche GFZ von 0,8 vor. Die GRZ ist auf 0,3 und die GFZ auf 0,6 festgesetzt worden. Im östlichen Bereich des Plangebietes beträgt die GRZ 0,2 und die GFZ 0,4, was durch die sehr schmalen und tiefen Grundstücke bedingt ist.

Die Werte der GRZ und GFZ bedeuten Höchstwerte und liegen mit Rücksicht auf die Notwendigkeit der Anpassung an die im Planbereich vorhandene und die nachbarschaftliche Bebauung unter den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung.

9.3 Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien

Für den gesamten Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt worden. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung.

Mit der gewählten parzellenübergreifenden Darstellung der Bauteppiche paßt sich der Bebauungsplan den Möglichkeiten des Bauordnungsrechts an.

Auf die Festsetzung von Baulinien ist verzichtet worden.

9.4 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 Ausweisungen im Planbereich verzichtet werden kann.

9.5 Verkehrsflächen

Der Planbereich wird erschlossen durch die Bremer Straße (innere Erschließung) und die Dungenstraße (äußere Erschließung). Die Bremer Straße verfügt über eine Fahrbahnbreite von 5,50 m. Gehwege sind nicht vorhanden. Eine Veränderung dieser Ausbaueverhältnisse ist nicht geplant, da es sich um eine ausschließliche Wohnstraße und eine Stichstraße mit entsprechend äußerst geringer Verkehrsfrequentierung handelt.

Das Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Bremer Straße und der Dungenstraße weist eine Schenkellänge von 15 zu 27 m auf. Diese Bemessung der Schenkellängen ergibt sich aus der zu erwartenden Entwurfsgeschwindigkeit, wobei für $V_{e_n} = 30 \text{ km/h}$ und $V_{e_u} = 40 \text{ km/h}$ angenommen wurden.

Innerhalb des Planbereiches wird die Bremer Straße entsprechend dem vorhandenen Ausbau nach Norden verlängert und im nördlichen Bereich mit einem Wendehammer versehen. Der vorhandene Wendehammer dient dann als Parkplatz mit insgesamt acht Stellplätzen. Diese sind dazu gedacht, das Parken an den Fahrbahnrändern zu untersagen, um den Fahrbahnquerschnitt nicht weiter zu verringern.

9.6 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Im Norden des Planbereiches ist parallel zum Braker Sieltief für die Wasserwirtschaft ein 10 m breiter sog. Räumstreifen ausgewiesen, der von Anpflanzungen und Bauanlagen freigehalten werden muß. Außerdem befindet sich im Nordteil des Planbereiches eine Parkanlage.

10. Versorgung, Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Die Entwässerung wird sichergestellt durch Anschluß an die städtische Kanalisation (Trennkanalisation) sowie Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter; die Versorgung mit Strom durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

11. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Verlängerung der Bremer Straße betragen nach überschlägiger Ermittlung ca. 31 000,-- DM. Sie werden zu 90 % durch Erschließungsbeiträge gedeckt, so daß für die Stadt Brake (Unterweser) eine Belastung von 10 % = ca. 3 100,-- DM verbleibt.

Für die Erweiterung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden die Anlieger von den Trägern zu den Kosten herangezogen. Diese Kosten betragen ca. 6 000,-- DM.

12. Ergebnis der Abwägung

Da während der Auslegung keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht wurden, braucht eine weitere Abwägung nicht vorgenommen zu werden.

Brake (Unterweser), 30. Juli 1979

Stadt Brake (Unterweser)
Der Stadtdirektor
I.V.
Weiers
Stadtkämmerer

