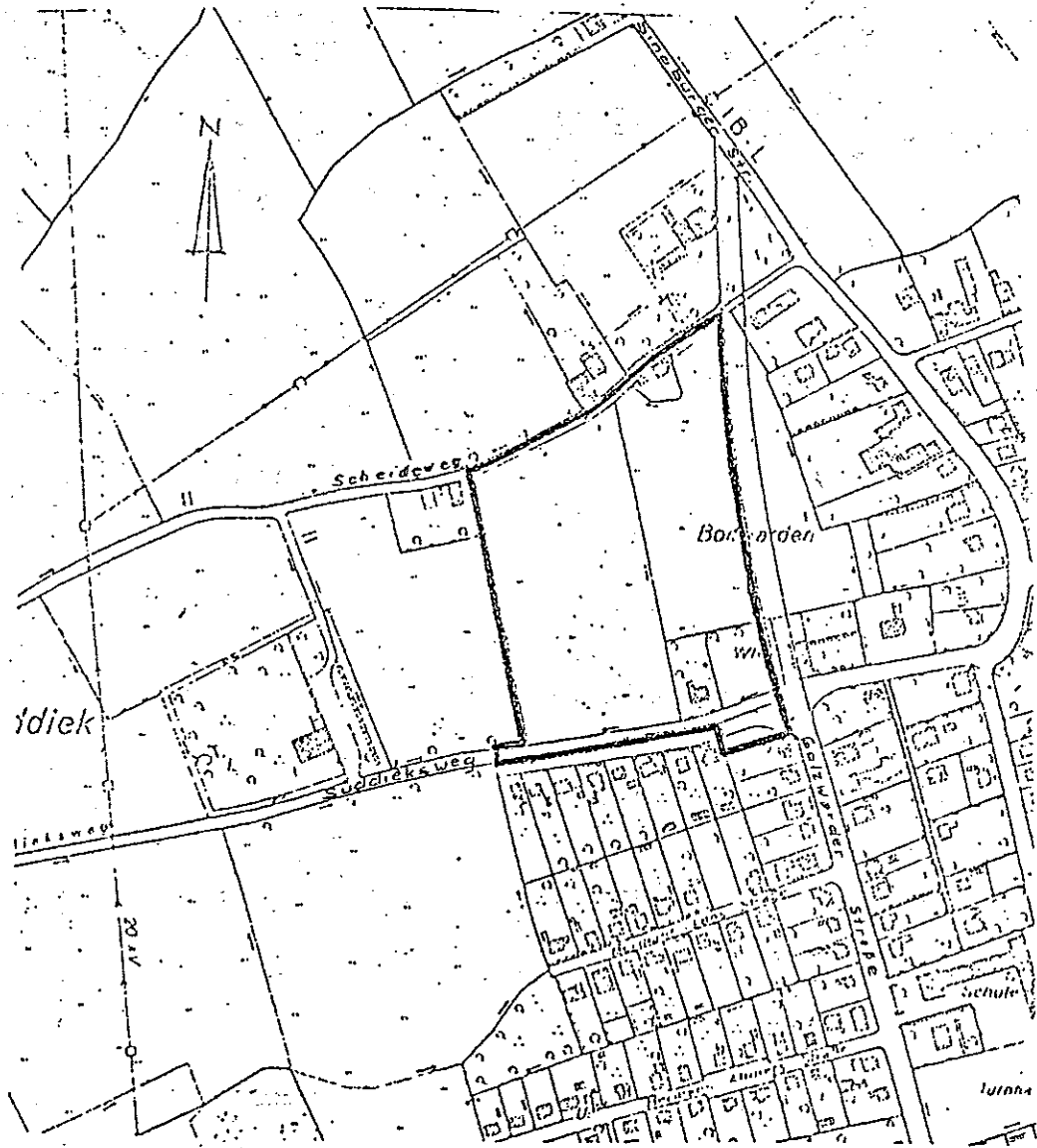


Stadt Brake

(Unterweser)



Dienskupie Stadt Brake U.W.

BEBAUUNGSPLAN NR. 41

BEREICH SCHEIDEWEG - SÜDDIEKSWEG

Begründung zum
Bebauungsplan

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 14.05.80

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage
Gute

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256).
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
- 1.3 Niedersächsische Gemeindeordnung i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497).
- 1.4 Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des BBauG (DV BBauG) vom 18.06.1978 (Nds. GVBl. Nr. 39/1978, ausgegeben am 28.06.1978).

2. Geltungsbereich

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

- Im Norden: Nordseite des Scheideweges;
- im Westen: Ostseite der Flurstücke 82/1 und 82/2 der Flur 7, Gemarkung Golzwarden;
- im Süden: Südseite Süddieksweg einschließlich Flurstück 226/126 der Flur 20, Gemarkung Brake;
- im Osten: Westseite der neuen Trasse der L 83.

3. Verfahrensablauf

- 3.1 26.10.1978 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) nach § 2 Abs. 1 BBauG (Aufstellungsbeschluß).
- 3.2 08.03.1979 Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zu 3.1 in der Nordwest-Zeitung und in der Kreiszeitung Wesermarsch.
- 3.3 09.03.1979 - 22.03.1979 Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 - 5 BBauG (mit Erörterungsgespräch am 15.03.1979).

- 3.4 20.06.1979 Schreiben an die Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG (mit Termin 31.07.1979 zur Abgabe einer Stellungnahme).
- 3.5 04.10.1979 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über den Entwurf einschließlich Begründung und über die öffentliche Auslegung des Entwurfes.
- 3.6 05.10.1979 Ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfs nach § 2 a Abs. 6 BBauG.
- 3.7 15.10.1979 -
15.11.1979 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschließlich Begründung.
- 3.8 13.12.1979 Entscheidung des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen 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 - hier: 1. Änderung, Nr. 5 - entwickelt worden.

Die 1. Änderung Nr. 5 des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Aufhebung der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" und Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet".

Die nach dem Stand der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Nutzung ist in den Bebauungsplan übernommen worden, so daß angenommen werden kann, daß § 8 Abs. 2 BBauG uneingeschränkt erfüllt ist.

5. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet ist z. Z. noch in landwirtschaftlicher Nutzung. Ebenfalls landwirtschaftlich genutzt ist das Gebiet nördlich und westlich des Planungsbereiches. An der Westseite bietet sich vom Gelände- und vom Straßenverlauf her eine Erweiterung für eine Wohnbebauung an.

Im Süden, südlich des Süddieksweges, gliedert sich ein allgemeines Wohngebiet an (WA, GFZ 0,3).

Östlich des Planungsgebietes soll die neu geplante Landesstraße 83 verlaufen. Darüber hinaus schließt sich ein Mischgebiet an, das größtenteils bereits bebaut ist.

6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat die Ziele:

1. den Flächennutzungsplan zu konkretisieren,
2. die Erschließung zu sichern und somit
3. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu garantieren und
4. den erhöhten Wohnbedarf zu decken.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke

1. Die Bebauung richtet sich nach dem Stand der Erschließung.
2. Der Spielplatz wird im Zuge der Bebauung erstellt und eingerichtet.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem Charakter der vorhandenen südlich des Süddiesweges angrenzenden Bebauung ist das Planungsgebiet bis auf eine Teilfläche nördlich der Einmündung Süddiesweg/L 83 als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die Teilfläche im Einmündungsbereich Süddiesweg/L 83 wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als "Mischgebiet" ausgewiesen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im ganzen Planbereich ist die GRZ mit 0,3 festgesetzt, die GFZ dagegen unterschiedlich. Westlich der Planstraße C und im Mischgebiet ist sie mit 0,4, östlich der Planstraße im allgemeinen Wohngebiet mit 0,5 festgesetzt.

Die Werte der GRZ und der GFZ bedeuten Höchstwerte und liegen mit Rücksicht auf die Notwendigkeit der Anpassung an die dem Planbereich angrenzende Bebauung und Lage unter den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung.

Durch diese Festsetzungen können 40 Wohneinheiten entstehen.

8.3 Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien

Für den gesamten Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt. Die entspricht dem Wunsch nach Einfamilienhäusern und ist bedingt durch die räumliche Lage.

Es ergibt sich so eine Abstufung, mit der zweigeschossigen Bauweise an der L 83 beginnend, dann eingeschossige Bauweise, an die sich freie Weidefläche anschließend. Mit der gewählten parzellenübergreifenden Anordnung der Bauteppiche werden die Bebauungsmöglichkeiten im Hinblick auf den Vollzug des Bauordnungsrechts ausgeschöpft.

Auf die Festsetzung von Baulinien ist verzichtet worden.

8.4 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Für den Gemeinbedarf ist ein Spielplatz ausgewiesen. Dieser ist notwendig wegen des zu erwartenden Bevölkerungszuzugs infolge der neu entstehenden ca. 40 Wohneinheiten. Bei Annahme von vier Personen/Wohneinheit ergibt sich eine Einwohnerzahl von 160.

Die erforderliche Spielplatzgröße beträgt dann bei $2,25 \text{ m}^2/\text{EW}$ = 360 m^2 . Ausgewiesen ist eine Fläche von etwa 720 m^2 . Der Spielplatz ist aus Sicherheitsgründen allseitig abzuschirmen. Die Zugewegungen zu diesem Spielplatz liegen innerhalb eines Kreises, dessen Radius 300 m beträgt. Hauptverkehrsstraßen brauchen nicht überquert werden, sie tangieren nur das Plangebiet.

Alle anderen baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in angemessener Entfernung bereits vorhanden. Die Entfernung bis zur Grundschule (mit Turnhalle) beträgt etwa 400 m, bis zum nächsten Einkaufszentrum etwa 1.100 m.

8.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird erschlossen vom Süddieksweg - mit beidseitigem Gehweg - und vom Scheideweg - mit einseitigem Gehweg - (äußere Erschließung). Sie haben eine Fahrbahnbreite von jeweils 6 m.

Als innere Erschließung führt die Planstraße C, die die beiden vg. Straßen verbindet, durch das Plangebiet. Sie hat eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und an beiden Seiten einen Gehweg. Von dieser Planstraße C zweigen zur weiteren inneren Erschließung 2 Sackgassen mit je einer Wendeanlage ab. Beide Straßen haben einseitig einen Gehweg und eine Fahrbahnbreite von ebenfalls 5,50 m. Die Wendeanlage ist mit 18 m so bemessen, daß Fahrzeuge der Müllabfuhr hier problemlos wenden können.

Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze vorgesehen. Am Scheideweg ist eine Parkbucht mit 8 Stellplätzen angelegt. Vor dem Spielplatz befinden sich Parkmöglichkeiten mit ebenfalls 8 Stellplätzen.

Bei den Einmündungen der Planstraße C in den Süddieksweg bzw. in den Scheideweg weisen die Sichtdreiecke eine Schenkellänge von 15 zu 27 m auf.

Die Sichtdreiecke der Stichstraße D in die Planstraße C haben Schenkellängen von 15 zu 20 m.

Bei den Einmündungen des Scheideweges und des Süddieksweges in die L 83 sind Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 22 zu 52 m eingeplant.

Diese Bemessung ergibt sich aus der zu erwartenden Entwurfsgeschwindigkeit.

Aufgrund des Immissionsschutzgesetzes und des Bundesbaugesetzes sind entlang der geplanten L 83 aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Bei der Erstellung des Generalverkehrsplanes wurde eine Verkehrsdichte von ca. 120 Kraftfahrzeugen je Stunde ermittelt. Für die Lärmschutzberechnung wurden 150 Kraftfahrzeuge je Stunde, davon ein Anteil von 20 % für Lkw, eingesetzt.

Im einzelnen also 120 Pkw und 30 Lkw. Unter Zugrundelegung dieser Werte ergibt sich bei freier Schallausbreitung im ungünstigsten Fall der Bebauung ein Schallpegel von 62 dB(A).

Nach städtebaulichen Gesichtspunkten sollte der Lärmpegel im WA-Gebiet jedoch nur bei 55 dB(A) liegen. Zur Minderung des Schallpegels um 7 dB(A) wurde deshalb als aktive Schallschutzmaßnahme ein Wall vorgesehen. Die Wallhöhe beträgt 3,20 m, von OK Straße (L 83) gemessen. Um Abrutschungen zu verhindern und eine Pflege des Walles zu ermöglichen, wurde ein Böschungswinkel von 1 : 1,5 festgesetzt, so daß sich bei einer 0,50 m breiten Krone eine Sockelbreite von ca. 10,0 m ergibt.

8.6 Denkmalpflegerische Darstellungen und Festsetzungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten bei den im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen bzw. Realisierungen vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig.

9. Versorgung und Entsorgung

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

10. Kosten der Erschließung

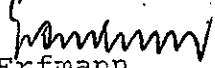
Die der Stadt voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschlägiger Ermittlung für das Baugebiet 1.323.000,- DM.

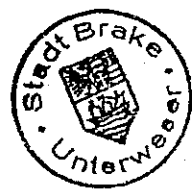
Die Straßenbaukosten werden durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen in Höhe von 90 % der umlagefähigen Kosten und die Kanalbaukosten durch Erhebung von laufenden Gebühren gedeckt.

Der Anteil der Stadt Brake (Unterweser) an den Straßenbaukosten beträgt 10 %.

Brake (Unterweser), 18.12.1979

Stadt Brake (Unterweser)


Erfmann
Stadtdirektor



Hat vorgelegen

Oldenburg, den
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

Dienststempel Stadt Brake Unterweser