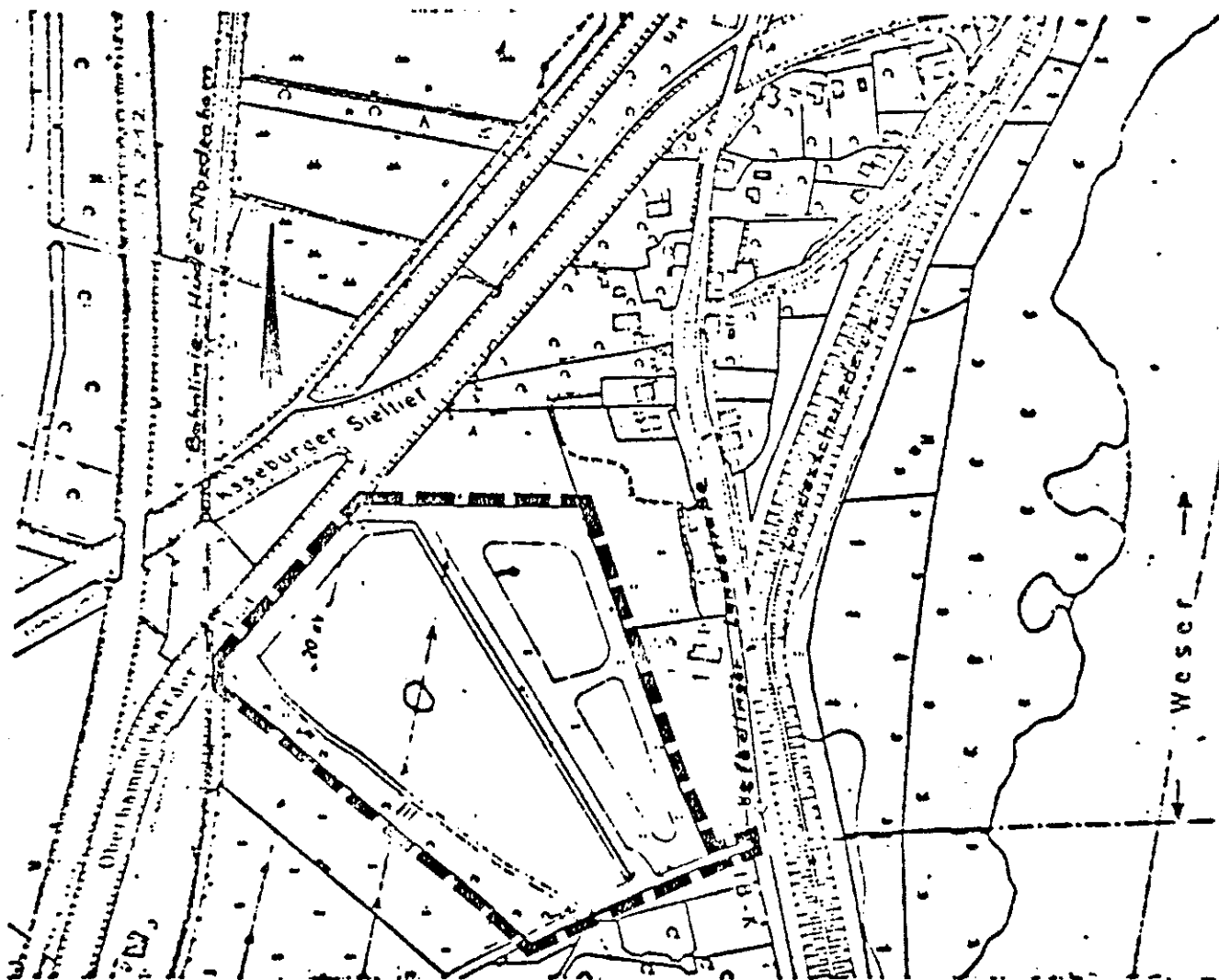


Stadt Brake

(Unterweser)



 GELTUNGSBEREICH

BEBAUUNGSPLAN Nr. 42 Bereich Erlenteich (Käseburg)

Begründung zum
Bebauungsplan vom 15. 3. 1985

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Präambel des Bebauungsplanes
- 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 3.0 Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung
- 4.0 Ergebnis der Bestandsaufnahme
- 5.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- 6.0 Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke
- 7.0 Inhalt des Bebauungsplanes
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien
 - 7.4 Verkehrsflächen
 - 7.5 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
 - 7.6 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - 7.7 Bau- und Bodendenkmalpflege
- 8.0 Versorgung, Entsorgung
- 9.0 Bodenordnung
- 10.0 Erschließungskosten und Finanzierung

Anlage 1: Verfahrensablauf

Anlage 2: Ergebnis aus der Bürger- und Trägerbeteiligung

1.0 Präambel des Bebauungsplanes Nr. 42

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BlaUG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht i. d. F. vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 beschlossen.

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

Im Norden: Durch die Südgrenze des Käseburger Sieltiefs (tlw.) und Nordgrenze des Flurstückes 254/157

Im Osten: Durch die Ostgrenze des Flurstückes 155 und Flurstück 611/152 (tlw.)

Im Süden: Durch die Südgrenze des Flurstückes 611/152 (Wurpstraße)

Im Westen: Durch die Westgrenzen der Flurstücke 152/6 und 152/7

3.0 Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Mit Verfügung vom 19. Dezember 1980 hat die Bezirksregierung Weser-Ems die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brake (Unterweser) genehmigt. Der Änderungspunkt Nr. 14 umfaßt das Erholungsgebiet Erlenteich mit der Ausweisung Sondergebiet Erholung. Somit wird ein sinnvoll zugeordneter Nutzungszusammenhang erreicht und baurechtswidrigen Zuständen entgegengewirkt.

4.0 Ergebnis der Bestandsaufnahme

Die im Bebauungsplan dargestellte und zu beplanende Fläche wurde bislang überwiegend als Weideland genutzt bzw. stellte Uferbereich dar. Durch den Bodenabbau für das Auffüllen von Uferabbrüchen wurden neben dem vorhandenen Teich 2 weitere kleinere Teiche geschaffen, deren Uferzonen überplant werden. Das gesamte Plangebiet umfaßt ca. 6,34 ha. Davon sind ca. 3,65 ha Wasserfläche.

Die vorhandenen Wege sind teilweise notdürftig mit Schotter, Schutt usw. befestigt und in manchen Bereichen durch Uferabbruch gefährdet.

5.0 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.

Originalgröße des Plans 1:500

6.0 Maßnahme zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke

Die Erschließung des Gebietes lehnt sich an den vorhandenen Grobausbau (z. B. Wurfstraße) an. Zur Abschirmung wird das Ostufer der zwei neu geschaffenen Teiche mit bodenständigen Büschen und Bäumen bepflanzt.

7.0 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das gesamte Bebauungsplangebiet, insbesondere für Vorhaben nach § 29 BBauG, gelten die entsprechenden Vorschriften der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI - Woch-VO vom 12. April 1984 - Nieders. GVBl. S. 109) in der jeweils gültigen Fassung.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die als "Wochenendhausgebiet" ausgewiesenen Flächen innerhalb des Bebauungsplanes sind Gebiete, in denen Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig sind. Die Wochenendhäuser sind ihrer Zweckbestimmung nach nicht zum dauernden Wohnen bestimmt, sondern dienen einem zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird das Höchstmaß des in § 17 BauNVO vom 15. Sept. 1977 der Spalten 3 und 4 in Verbindung mit Spalte 2 für Wochenendhausgebiete festgesetzt, also mit einer jeweils gleichen Grundflächen- und Geschoßflächenzahl von 0,2. Die von außen gemessene Mindesthöhe eines Wochenendhauses bei Flachdachausführung (z. B.) ergibt sich aus der lichten Raumhöhe von 2,30 m, der Fußbodenhöhe mit Eingangsstufe (n) sowie einer für diese Bauausführung technisch vertretbaren Dachkonstruktionshöhe. Die vorbezeichnete Mindesthöhe, gemessen von der Gebäudeoberkante (im Sinne einer technisch erforderlichen und prozentual bemessenen Steigung bzw. eines vertretbaren Gefälles der Geländeoberfläche) hat ihre maximale Begrenzung bei 3,20 m, bezogen auf ein mögliches Giebeldreieck mit einer Dachneigung bis zu maximal 30° und einer am Giebeldreieck waagrecht eingemessenen Breite von 3 m.

7.3 Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien

Für das SO-Wochenendhausgebiet sind Wochenendhäuser und Mobilheime in einer offenen eingeschossigen Bauweise vorgesehen. Zulässig sind alle Dachformen mit einer maximalen Dachneigung von 30°. Ein separater Dachausbau zu Wohnzwecken ist nicht zulässig, ebenso unzulässig ist die Errichtung von Dachaufbauten. Die überbaubaren Flächen der einzelnen Parzellenreihen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

7.4 Verkehrsflächen

Der Planbereich wird verkehrsmäßig angebunden durch die Stedinger Landstraße. Die Planstraße A erschließt von der Wurfstraße die Süd- und Westufer des größten Teiches. Sie endet mit einer Wendeschleife, die mit einer fußläufigen Verbindung an die Planstraße B angebunden ist. Die Planstraße B erschließt die Süd- und Westufer der 2 kleineren Teiche und endet ebenfalls mit einer Wendeschleife.

Zwischen den beiden kleineren Teichen wird noch eine Stichstraße eingerichtet. Die Wegeerschließung ist in einer Gesamtbreite von 3,50 m vorgesehen. Für Ausweichmöglichkeiten sind Buchten geplant, die über eine Gesamtbreite von 5,50 m verfügen. Die Planstraße A ist zusätzlich noch von einer 6 m breiten Brandschneise unterbrochen. Die Tragfähigkeit der Straßen ist so auszubilden, daß sie für alle Rettungsfahrzeuge befahrbar sind. Die Wegeerschließung einschließlich Uferbefestigung ist in Herstellung und Unterhaltung Angelegenheit der Grundstückseigentümer. Alle Wege werden mit einem Gehrecht für die Öffentlichkeit belastet.

7.5 Bauliche Anlagen und Einrichtung für den Gemeinbedarf

An der Wurfstraße sind ein Aufstellplatz für einen Müllcontainer sowie ein Platz für eine Telefonzelle vorgesehen. Der im Plan ausgewiesene Telefonzellenstandort sowie der ausgewiesene Müllcontainerplatz werden mit einer Baulast gemäß § 5 (2) in Verbindung mit § 92 NBauO zugunsten der Anlieger belastet.

7.6 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Die mit einem Pflanzgebot im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Eingangsbereich wird eine Telefonzelle vorgeschrieben, um dem Rettungswesen Rechnung zu tragen. Hierfür ist eine privatrechtliche Vereinbarung der Eigentümer mit der Bundespost zu treffen. Die im Nordosten des großen Teiches ausgewiesene Grünfläche ist als Spiel- und Liegeplatz für die Allgemeinheit und insbesondere für die Kinder der Anlieger festgesetzt. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

7.7 Bau- und Bodendenkmalpflege

Sollten durch Bau- und Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig.

8.0 Versorgung, Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch Anschluß an die Leitungen der Energieversorgung Weser-Ems.

Das Bebauungsplangebiet kann nicht an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt angeschlossen werden, da die hierfür notwendige Schmutzwasserleitung in der Stedinger Landstraße in Höhe der Warftstraße endet.

Die Entsorgung muß daher über eine separate vollbiologische Kläranlage erfolgen. Die südwestlich der Planstraße A ausgewiesenen Bauflächen sind an die benachbarte Kläranlage angeschlossen. Da wegen der Auslastung dieser Anlage weitere Grundstücke nicht entsorgt werden können, ist für die Grundstücke im Nordwesten des Plangebietes und an der Planstraße B eine gemeinsame vollbiologische Kläranlage erforderlich. Diese Anlage ist spätestens dann einzubauen, wenn die Grundstücke an der Planstraße B erschlossen werden.


Für den Bau der Kläranlage und die Einleitung der geklärten Abwässer ist die Genehmigung des Landkreises Wesermarsch als untere Wasserbehörde erforderlich.

9.0 Erschließungskosten und Finanzierung

Die gesamten Kosten für die gesetzlichen Erschließungsmaßnahmen sind von den Eigentümern bzw. Nutzern zu tragen. Die Stadt Brake (Unterweser) übernimmt keine Verpflichtungen.

Brake (Unterweser), den 26.7.1985

Stadt Brake (Unterweser)


Daxl
Städt. Oberrat



Verfahrensablauf des Bebauungsplanes Nr. 42

- 24.02.1983 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) für das Gebiet Erlenteich einen Bebauungsplan aufzustellen
- 22.03.1983 Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses in der Nordwest-Zeitung und Kreiszeitung Wesermarsch
- 22.03. - 21.04.1983 Bürgerbeteiligung nach § 2a, Abs. 5 BBauG
- 12.04.1983 Öffentliche Darlegung und Anhörung
- 29.01.1985
- 12.03.1985 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2a Abs. 5 BBauG
Ablauf der Trägerbeteiligung
- 23.05.1985 Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über den Entwurf einschließlich Begründung und über die öffentliche Auslegung des Entwurfs.
- 01.06.1985 Ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfs einschl. Begründung
- 12.06.1985 -
12.07.1985 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschl. Begründung
- 25.07.1985 Entscheidung des Rates der Stadt Brake (Unterweser) über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung