

STADT BRAKE (Unterweser)



SATZUNG

Gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
(Ergänzungssatzung)

Ortsteil Boitwarden,
Hermann-Löns-Straße

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.2	Städtebauliche Situation	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Landschaftsprogramm	2
3.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.4	Landschaftsrahmenplan	2
3.5	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.6	Landschaftsplan	3
3.7	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.1.1	Bestandsaufnahme	3
4.1.2	Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	3
4.1.3	Kompensationsbedarf	4
4.1.4	Kompensationsmaßnahmen	5
5.0	INHALT DER INNENBEREICHSSATZUNG	5
5.1	Zulässigkeit von Vorhaben	5
5.2	Art der baulichen Nutzung	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung	5
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.5	Verkehrsfläche	6
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	PLANVERFASSER	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Brake (Unterweser) beabsichtigt, am westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Boitwarden eine Fläche für Wohnnutzungen zu entwickeln und stellt zu diesem Zweck eine Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) auf. Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht über den § 34 BauGB sogenannte Innenbereichssatzungen zur städtebaulichen Ordnung und Weiterentwicklung vorhandener Siedlungsbereiche aufzustellen. Im Rahmen des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) besteht die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die betreffenden Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Beim Planungsraum handelt es sich um ein Areal, das aufgrund der Ortsrandlage eine siedlungsstrukturelle Vorprägung aufweist. Unmittelbar östlich und südlich des Satzungsgebietes schließt der Siedlungsraum des Ortsteiles Boitwarden mit einer offenen, regionaltypischen Einzelhausbebauung an. Der gewachsene Siedlungsbereich an der Hermann-Löns-Straße wird planungsrechtlich als Innenbereich gem. § 34 BauGB betrachtet. Zur Abrundung dieses Siedlungsgefüges werden durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung geschaffen, die sich im Sinne des Einfügungsgebotes gem. § 34 (1) BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einpasst. Innerhalb des Satzungsgebietes sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Zur weiteren Steuerung einer städtebaulich geordneten Gebietsentwicklung werden im Rahmen der Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen wie die überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässige Gebäudehöhe i. S. d. § 9 (1) BauGB ergänzt. Die verkehrliche Anbindung des Satzungsgebietes erfolgt über einen von der Hermann-Löns-Straße ausgehenden privaten Erschließungsstich, der im Grundbuch über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert ist. Ferner werden landschaftsökologische Maßnahmen aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a (3) BauGB zu kompensieren.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich Hermann-Löns-Straße befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Boitwarden der Stadt Brake (Unterweser) und umfasst das ca. 0,19 ha große Flurstück 6/3 sowie den nördlichen Abschnitt des Flurstückes 6/5, Flur 20 in der Gemarkung Brake. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Beikarte zu entnehmen, die Bestandteil der Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ist.

2.2 Städtebauliche Situation

Der Planungsraum ist bislang frei von baulichen Strukturen und wird derzeit als Rasenfläche genutzt. In den Randbereichen befinden sich zum Teil Gehölzstrukturen sowie einzelne Entwässerungsgräben. Die städtebauliche Situation im Umfeld des Plangebietes wird durch vorhandene Siedlungsstrukturen bestimmt. Östlich und südlich des

Geltungsbereiches schließt eine Wohnbebauung in einer offenen und eingeschossigen Bauweise an. Westlich und nördlich des Satzungsgebietes erstreckt sich der freie Landschaftsraum der Wesermarsch.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird die Stadt Brake als Mittelzentrum eingeordnet, das der Bereitstellung von zentralen Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des gehobenen Bedarfs dient. In Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen ist die Standortattraktivität u. a. durch die Bereitstellung von geeigneten Wohnbauflächen für Eigenheime zu erhöhen.

3.2 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Watten und Marschen (Binnendeichsflächen) ein. Vorrangige Bedeutung hat in dieser Region u. a. der Schutz und die Entwicklung kleiner Flüsse, nährstoffreichen Feuchtgrünlandes sowie nährstoffarmer Feuchtwiesen. Auf Grund des geringen Anteils schutzwürdiger Flächen in diesem Binnendeichsbereich sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz (Gewässer, Moore, Feuchtgrünland etc.) besonders wichtig.

3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch sind für das Mittelzentrum Brake die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten vorgesehen. Bezüglich des Planungsraumes werden keine konkreten Aussagen getroffen. Die angestrebte Wohnbauentwicklung steht im Einklang mit den allgemeinen regionalplanerischen Zielsetzungen.

3.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch von 1992 werden zum Plangebiet folgende Aussagen getroffen: Bei dem Geltungsbereich handelt es sich laut Karte 2 (Arten und Lebensgemeinschaften – wichtige Bereiche) um einen besiedelten Bereich, dessen Bewertung erst nach einer Biotopkartierung möglich ist. Ferner befinden sich vereinzelt Gehölze im Plangebiet und seiner näheren Umgebung (Karte 3 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit - Zustandsbeschreibung). Weitere Aussagen zu diesem Gebiet, das sich am Rande eines größeren Siedlungsbereiches mit sich anschließenden Brackmarschen befindet, werden nicht getroffen.

3.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Brake wird der vorliegende Satzungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt und wird somit funktional den umliegenden Siedlungsstrukturen zugeordnet. Diese werden als allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt.

3.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan liegt mit Stand von 1997 vor. Der betrachtete Bereich ist dem Siedlungsbereich zugehörig, in dem natürliche Standortverhältnisse nicht mehr gegeben sind und der Boden durch Aufschüttung und Abtrag oft stark verändert wurde. Ferner ist davon auszugehen, dass der Wasserhaushalt durch Grundwasserabsenkung, Versiegelung u. ä. stark verändert wurde (Karte 1 - Landschaftseinheiten). In der Karte 7, die die Landschaftsentwicklung darstellt, wird u. a. die Vordringlichkeit von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Anlage von vorwiegend einheimischen Gehölzbeständen in diesem Bereich aufgeführt.

3.7 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Satzungsgebiet sowie für die östlich anschließenden Wohnbaustrukturen an der Hermann-Löns-Straße liegen keine verbindlichen Bauleitpläne vor. Für die südlich gelegenen Wohnsiedlungen gelten die Inhalte eines rechtsgültigen Bebauungsplanes.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Nach § 21 (1) BNatSchG sind die Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung einer Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen und die Eingriffsregelung bei Eingriffen in Natur und Landschaft entsprechend anzuwenden. Zu diesem Zweck wurde im Dezember 2004 innerhalb des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen durchgeführt. Die Ansprache der Biotoptypen erfolgte gem. dem >Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen< (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 2004). Trotz des späten Kartierungszeitpunktes waren die vorhandenen Biotoptypen und Strukturen eindeutig zuzuordnen. Für die bebauten Grundstücke, die an den Geltungsbereich angrenzen, wurde der Anteil versiegelter Grundstücksfläche überschlägig ermittelt. Die Berechnung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft für derzeit unbebaute Flächen erfolgte unter Zugrundelegen des für die umgebenden Grundstücke ermittelten Versiegelungsgrades.

4.1.1 Bestandsaufnahme

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Scherrasenbereich mit Entwässerungsrinnen, die in einem im Norden angrenzenden Graben enden. Der Graben wird entlang des südlichen Ufers von einer Baumreihe begleitet, die sich u. a. aus Birken (*Betula pendula*) und Stieleichen (*Quercus robur*) zusammensetzt, deren Stammdurchmesser ca. 0,2 – 0,3 m beträgt. In der näheren Umgebung schließen sich artenarme Grünländer sowie locker bebaute Einzelhausgebiete mit gepflasterten Wohnstraßen an.

4.1.2 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- Der Eingriff erfolgt in wertarmen Biotopen.
- Die Gehölzstrukturen entlang des Grabens im Norden des Geltungsbereiches sind zu erhalten.

- Zum Schutz der Gehölze sind, sofern betroffen, während der Bautätigkeiten Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 vorzusehen.
- Zur Verminderung der Béeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sollten Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine, o. ä.) erstellt werden.

4.1.3 Kompensationsbedarf

Für die mit Inkrafttreten der Satzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine Versiegelung von Scherrasenbereichen (durch Wohnbebauung, Nebengebäude, befestigte Zuwegungen etc.) von ca. 500 m² in Anlehnung an den Versiegelungsgrad umliegender Grundstücke ermittelt. Die Bilanzierung der Eingriffe erfolgt in Anlehnung an die >Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung< des Landesamtes für Ökologie (1994). Demnach werden für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften folgende Wertstufen festgelegt.

Wertstufe	Bedeutung des Bereiches für den Naturschutz
1	besondere Bedeutung
2	allgemeine Bedeutung
3	geringe Bedeutung
3,5*	geringe bis sehr geringe Bedeutung* (nur Arten und Lebensgemeinschaften)

*Zur Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wurde eine Modifizierung der Bewertungsstufen der >Naturschutzfachlichen Hinweise< des NLO durchgeführt. Für dieses Schutzgut wird demnach die zusätzliche Wertstufe 3,5 eingeführt, um auszuschließen, dass z. B. intensivgrünlandbereiche beim Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften die gleiche Einstufung wie vollversiegelte Flächen erhalten.

Auf den potenziellen Eingriffsflächen ergibt sich ein Wertstufenverlust von 0,5:

vorher: Wst. 3 (Scherrasenbereich)
nachher: Wst. 3,5 (Wohnbebauung, befestigte Flächen etc.)

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird demnach insgesamt eine Kompensationsfläche von ca. 250 m² benötigt, sofern diese durch geeignete Maßnahmen um eine Wertstufe angehoben werden kann.

Weiterhin wird nach dem verwendeten Bilanzierungsmodell der Verlust des Bodens durch Versiegelung berechnet und zu dem Kompensationsbedarf hinzu gezählt. Dazu wird die zu versiegelnde Fläche mit dem Faktor 0,3 multipliziert, um den Bedarf an Fläche für den Verlust des Bodens zu ermitteln. Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit eine zusätzliche Kompensation von 150 m², sofern eine Fläche durch geeignete Maßnahmen um eine Wertstufe angehoben wird.

Ermittlung Arten und Lebensgemeinschaften:

$$500 \text{ m}^2 \text{ (versiegelte Fläche)} \times 0,5 \text{ (Wertstufenverlust)} = 250 \text{ m}^2$$

Ermittlung Boden:

$$500 \text{ m}^2 \text{ (versiegelte Fläche)} \times 0,3 \text{ (Bodenfaktor)} = 150 \text{ m}^2$$

Insgesamt wird damit eine Kompensationsfläche von 400 m² bei einer Aufwertbarkeit um eine Wertstufe benötigt.

4.1.4 Kompensationsmaßnahmen

Die Beeinträchtigungen, die sich aus der baulichen Nutzung des Gebietes ergeben, sollen durch einen 3,00 m breiten Pflanzstreifen aus heimischen Strauch- und Baumarten ausgeglichen werden. Dieser ist im westlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes anzulegen. Die genaue Lage ist der Beikarte zur Satzung zu entnehmen. Mit der o. g. Maßnahme zur Anlage eines Gehölzstreifens werden ca. 205 m² ehemalige Scherrasenfläche in Hecken aus einheimischen Gehölzarten umgewandelt und somit um eine Wertstufe angehoben. Aufgrund des ermittelten Kompensationsbedarfs von ca. 400 m² (Anhebung um eine Wertstufe) ergibt sich ein verbleibendes Defizit von ca. 195 m².

Betrachtet man das Plangebiet in diesem städtebaulich vorgeprägten Raum einerseits und den relativ kleinflächigen Eingriffsumfang andererseits, ist es unverhältnismäßig, für den verbleibenden Kompensationsbedarf weitere Maßnahmen auf externen Ersatzflächen vorzusehen. Hier ist ein Kompensationsverzicht angezeigt.

5.0 INHALT DER SATZUNG (ERGÄNZUNGSSATZUNG)

5.1 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Satzungsgebietes gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich „... nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 (1) BauGB). Zur weiteren Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zusätzliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Flächen i. S. des § 9 (1) BauGB getroffen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des vorliegenden Satzungsgebietes müssen sich Bauvorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Entsprechend der vorherrschenden, deutlich ablesbaren Wohnfunktion im angrenzenden Siedlungsraum im Bereich der Hermann-Löns-Straße sind innerhalb des Satzungsgebietes ausschließlich Wohngebäude zu errichten. Ferner sind Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, sofern sie dem Nutzungszweck der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke dienen und der Eigenart der näheren Umgebung nicht widersprechen, zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Bauvorhaben müssen sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit und der Grundstücksgröße in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Maßgebend sind die vorhandenen Wohnbaustrukturen beidseitig der Hermann-Löns-Straße.

Zur Regelung der absoluten Höhenentwicklung und zur Vermeidung von überdimensionierten Bauhöhen in der exponierten Ortsrandlage im Übergang zum freien Landschaftsraum erfolgt die Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH). Innerhalb des Satzungsgebietes dürfen die zulässigen Wohngebäude eine maximale Gebäudehöhe (GH) von $\leq 9,00$ m nicht überschreiten. Als Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) gelten die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungs-

straße (unterer Bezugspunkt) und die Oberkante des Hauptgebäudes (oberer Bezugspunkt).

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauvorhaben innerhalb des Satzungsgebietes müssen sich in ihrer Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Diese ist vornehmlich durch eine kleinteilige Einzelhausbebauung in offener Bauweise geprägt.

Zur konkreten Regelung der baulichen Grundstücksnutzung werden innerhalb des Satzungsgebietes die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festlegung von Baugrenzen i. S. d. § 23 BauNVO definiert. Das Baufenster wird hierbei so dimensioniert, dass ein flexibler Entwicklungsspielraum für die Unterbringung von zwei Wohngebäuden geschaffen wird. Folglich ist zur südlichen und westlichen Flurstücksgrenze jeweils ein 6,50 m breiter Abstand einzuhalten. Zur östlichen Grenze nimmt die Baugrenze den gem. der Niedersächsischen Bauordnung einzuhaltenden Grenzabstand von 3,00 m auf. Im nördlichen Teil des Satzungsgebietes berücksichtigt die Baugrenze den Verlauf des dort geplanten Erschließungsweges und hält einen Abstand von 7,00 m zur Flurstücksgrenze ein. Westlich des Erschließungsweges verringert sich der Abstand der Baugrenze auf 5,00 m, um die Bebaubarkeit des dort gelegenen Grundstückes zu optimieren.

Die im Rahmen dieser Satzung zugelassenen Wohngebäude sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden i. S. d. § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Verkehrsfläche

Im Rahmen der Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Erschließung des Planungsraumes sicherzustellen. Die Anbindung des vorliegenden Satzungsgebietes an das öffentliche Verkehrssystem sowie die infrastrukturelle Ausstattung erfolgt über einen von der Hermann-Löns-Straße ausgehenden 3,50 m breiten privaten Erschließungsweg, dessen Verlauf in der Beikarte zur Satzung als Verkehrsfläche i. S. d. § 9 (1) Nr. 11 BauGB dargestellt ist.

Zur Überwegung des vorgelagerten Grundstückes (Flurstück 6/5) besteht zwischen der Eigentümerin des Plangebietes (Flurstück 6/3) und dem Grundstücksnachbarn (Flurstück 6/5) eine einvernehmliche Regelung, die durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert ist. Demnach ist die Eigentümerin des Plangebietes dazu berechtigt, dass vorgelagerte, bereits bebaute Grundstück in einer Breite von 3,50 m zu Fuß und mit Fahrzeugen aller Art bis zu einem Gesamtgewicht von 3,5 Tonnen zu überwegen und in dem Wegekörper Ver-, Entsorgungs- sowie Kommunikationsleitungen zu verlegen. Die Wegeberechtigte ist zudem dazu verpflichtet, auf ihrem Grundstück nicht mehr als zwei Wohneinheiten zu errichten. Die notwendige Erschließung des Satzungsgebietes gem. § 34 (1) BauGB i. V. m. § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) wird auf diese Weise sichergestellt. Im Zuge einer Grundstücksteilung sind die entsprechend notwendigen Nutzungsvereinbarungen zwischen den jeweiligen Eigentümern zu treffen und als Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu verzeichnen.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der durch die Realisierung der Satzung entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im westlichen und südlichen Geltungsbereich jeweils 3,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern i. S. d. § 9 (1) Nr. 25a BauGB anzulegen. Innerhalb dieser Pflanzflächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzung ist in der der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und -qualitäten sind dem § 6 (1) des Satzungstextes zu entnehmen. Neben ihrer Ausgleichsfunktion haben die festgesetzten Pflanzflächen die Aufgabe, den Planungsraum einzugrünen und zum anschließenden Freiraum überzuleiten.

Zur weiteren Abgrenzung des Satzungsgebietes sind die im nördlichen Grenzbereich vorhandenen, linearen Gehölzstrukturen entlang des Entwässerungsgrabens i. S. d. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf Dauer zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen. Die Festsetzung beinhaltet zudem die Sicherung der in den Grenzbereichen verlaufenden Entwässerungsgräben. Zur Aufrechterhaltung ihrer Entwässerungsfunktion sind nachhaltige Veränderungen der Gewässer- und Uferstrukturen (z. B. Befestigung oder Verbau der Ufer) nicht zulässig.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die verkehrliche Anbindung des Satzungsgebietes erfolgt über die Hermann-Löns-Straße, die in östlicher Richtung an das übergeordnete Verkehrsnetz anknüpft.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Ableitung der Schmutz- und Abwässer wird durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt durch Ableitung in die umliegenden Entwässerungsgräben.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Bereich Hermann-Löns-Straße erfolgte vom Planungsbüro:

Diekmann &
Mosebach

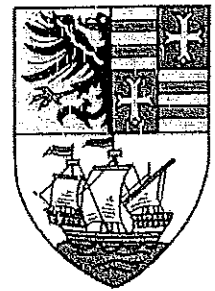


Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

STADT BRAKE (Unterweser)

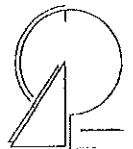


SATZUNG

Gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
(Ergänzungssatzung)

Ortsteil Boitwarden,
Hermann-Löns-Straße

Juni 2005



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und des § 34 (4) Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) in seiner Sitzung am diese Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich Hermann-Löns-Straße im Ortsteil Boitwarden nebst Begründung beschlossen.

SATZUNG GEM. § 34 (4) SATZ 1 NR. 3 BAUGB (- ERGÄNZUNGSSATZUNG -)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Bereich Hermann-Löns-Straße umfasst eine Fläche (Flurstück 6/3 und abschnittsweise Flurstück 6/5, Flur 20, Gemarkung Brake) an der Hermann-Löns-Straße im westlichen Bereich des Ortsteiles Boitwarden. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der dieser Satzung anliegenden Beikarte zu entnehmen. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) ist ein Vorhaben nach § 34 (1) BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ergänzende Vorgaben sind den §§ 3 – 6 dieser Satzung zu entnehmen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Im Geltungsbereich der Satzung dürfen die gem. § 3 zulässigen Wohngebäude eine maximale Gebäudehöhe (GH) von $\leq 9,00$ m nicht überschreiten. Als Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) gelten die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und die Oberkante des Hauptgebäudes (oberer Bezugspunkt).

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Vorhaben gem. § 2 dieser Satzung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese wird durch die Baugrenze i. S. d. § 23 BauNVO in der Beikarte, die Bestandteil dieser Satzung ist, definiert. Zur westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist jeweils ein Abstand von 6,50 m einzuhalten. Im östlichen Geltungsbereich hält die Baugrenze einen Abstand von 3,00 m ein. Im nordöstlichen Teil des Satzungsgebietes beträgt der Abstand der Baugrenze zur Flurstücksgrenze 7,00 m, im nordwestlichen Teil verringert sich der Abstand auf 5,00 m. Diese Abstände gelten nicht für Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden i. S. d. § 14 BauNVO.

§ 5 Erschließung

Die Anbindung des Satzungsgebietes gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB an das öffentliche Verkehrssystem sowie die infrastrukturelle Erschließung erfolgt über einen von der Hermann-Löns-Straße ausgehenden 3,50 m breiten, privaten Erschließungsweg, dessen Verlauf in der Beikarte zur Satzung als Verkehrsfläche i. S. d. § 9 (1) Nr. 11 BauGB dargestellt ist. Im Bereich des Flurstückes 6/5 besteht zur notwendigen Überquerung des Grundstückes ein Überwegungsrecht, das als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Satzungsgebietes sind gem. § 1a und § 9 (1a) BauGB sowie § 8 BNatSchG zum Ausgleich der durch die Realisierung der Satzung entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft folgende Maßnahmen durchzuführen:

- (1) Im westlichen und südlichen Randbereich des Satzungsgebietes sind entsprechend der Beikarte zur Satzung jeweils 3,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern i. S. d. § 9 (1) Nr. 25a BauGB anzulegen. Innerhalb dieser Pflanzflächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzung ist in der der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Vorgeschlagene Pflanzenarten:

Bäume: Schwarzerle, Hainbuche, Esche, Stieleiche, Eberesche
Sträucher: Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Ohrweide

Pflanzqualitäten:

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

- (2) Die im nördlichen, westlichen und südlichen Grenzbereich des Satzungsgebietes vorhandenen Gehölz- und Grabenstrukturen sind i. S. d. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf Dauer zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Eine nachhaltige Veränderung der Gewässer- und Uferstrukturen (z. B. Befestigung oder Verbau der Ufer) ist nicht zulässig. Baumabgänge sind nachzupflanzen.

§ 7 Nachrichtliche Hinweise

- (1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Brake unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

- (2) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

11. OKT. 2005

Brake (Unterweser),

Ute Rasch
.....
Die Bürgermeisterin

