



Begründung

**zur 4. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 45,
der Stadt Brake (Unterweser)**

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Planungsziel	2
2.	Geltungsbereich	2
3.	Inhalt der geänderten Festsetzungen	2
3.1	Art der baulichen Nutzung	2
3.2	Maß der baulichen Nutzung	2
3.3	Bauweise, Baugrenzen	2
4.	Erschließung	3
5.	Wasserwirtschaft	3
6.	Natur und Landschaft	3
7.	Ver- und Entsorgung	3
7.1	Strom- und Gasversorgung	3
7.2	Trinkwasserversorgung	3
7.3	Abwasserbeseitigung	4
7.4	Fernmeldewesen	4
7.5	Abfallbeseitigung	4
8.	Kosten der Durchführung	4
9.	Verfahrensablauf	4

1. Veranlassung und Planungsziel

Der am 20.04.1981 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigte Bebauungsplan Nr. 45 soll in einem Teilbereich an der Lüneburger Straße geändert werden. In der genehmigten Fassung wird dieser Bereich als Spielplatz ausgewiesen. Aufgrund der Anlegung eines Spielplatzes im Plangebiet Nr. 46 wurde der Bedarf an Spielplatzfläche gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz auch für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 45 abgedeckt. Ziel der Planung ist die Umwandlung eines Teilbereiches dieser stadteigenen Fläche im Wohngebiet aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und zur Deckung von weiterhin bestehendem Bedarf an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Restfläche verbleibt als öffentliche Grünfläche.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 244/10, Flur 5, Gemarkung Hammelwarden.

- Die südliche Grenze ist die Nordgrenze des Flurstückes 243/34.
- Die östliche Grenze ist die Begrenzung des Middeweges nach Westen (Flurstück 1006/240).
- Die westliche Grenze ist die Straßenbegrenzungslinie der Lüneburger Straße (Flurstück 244/9).
- Die nördliche Grenze bildet eine neu zu vermessende Flurstücksgrenze des Wohngebietes nach Norden (Grünfläche).

3. Inhalt der geänderten Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 25 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze ist zulässig.

Es ist eine eingeschossige Bauweise zugelassen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es ist eine offene Bauweise zulässig. Die Baugrenzen ergeben sich aufgrund der erforderlichen Abstände zu Gewässern 3. Ordnung und betragen hier zu den Grenzen der benachbarten Flurstücke im Süden und Osten jeweils 7,0 m. Der Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie wird mit 5,0 m festgesetzt. Zur Nordseite ist

für Nebenanlagen, Garagen bzw. Carports Grenzbebauung gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) möglich.

4. Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die bestehende Lüneburger Straße.

5. Wasserwirtschaft

Das anfallende Oberflächenwasser kann direkt in die Gräben 3. Ordnung eingeleitet werden.

Ein Nachweis über die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers wird wegen des geringen Grades der möglichen Versiegelung nicht geführt. Durch die Planänderung wird nur ein Baugrundstück geschaffen.

Die nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO befestigten Flächen sind zu 25 % mit wassergebundenem Material oder wasserdurchlässigem Material auszuführen (sh. textliche Festsetzung Nr. 3).

6. Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist wegen der kleinen Änderungsfläche (ca. 625 m²) gering und wäre bei der ursprünglich geplanten Herrichtung der Fläche als Spielplatz u. U. ebenfalls gegeben.

Als Ausgleich ist ein Laubbaum oder auch Obstbaum je 100 m² befestigter Fläche zu pflanzen.

Des weiteren sind die Baugrenzen zu den Gewässern mit Rücksicht auf die Minimierung der ökologischen Belastung von Gewässerrandstreifen festgesetzt worden.

Die Versiegelung wird begrenzt durch die textliche Festsetzung Nr. 3.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG, Niederlassung Oldenburg.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation der Stadt Brake (Unterweser) zur Zentralkläranlage Brake-Golzwarden.

7.4 Fernmeldewesen

Das Fernmeldewesen wird sichergestellt durch die Deutsche Telekom.

7.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird sichergestellt durch die GIB.

8. Kosten der Durchführung

Die Kosten für den Anschluss an den Schmutzwasserkanal betragen ca. 6.500,00 DM.

9. Verfahrensablauf

- 14.10.1999 Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Brake (Unterweser) den Bebauungsplan zu ändern.
- 09.12.1999 Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Brake (Unterweser) über die öffentliche Auslegung
- 27.12.1999 bis 26.01.2000 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 27.12.1999 bis 26.01.2000 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung
- 09.03.2000 Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss

Brake (Unterweser), 14.03.2000

gez. Erfmann

Erfmann
Stadtdirektor