

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Brake (Unterweser) für das Baugelände im Bebauungsgebiet Brake-Süd; südlich der Goethestraße, westlich der Kirchenstraße

§ 1

Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der z. Z. gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) in der Neufassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) aufgestellt und vom Rat der Stadt Brake (Unterweser) am 19. August 1976 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 unter Zugrundelegung des in § 1 des Bundesbaugesetzes aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Der Bebauungsplan dient zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes.

Die zur Bebauung ausgewiesenen Grundstücke sind zu 100 % im Eigentum der Grundstücksgesellschaft Groß & Denning & Ubbens.

§ 2

Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1000, aufgestellt vom Katasteramt Brake, verwendet worden.

§ 3

Geltungsbereich

Die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke werden im Norden von der Nordgrenze der nördlichen Parzellen der Grundstücke an der Goethestraße, im Osten von der Westgrenze der Kirchenstraße, im Westen von der Ostgrenze des Middewegs und im Süden von der Südgrenze der Parzellen 196/1 und 205/6 der Flur 5, Gemarkung Hammelwarden, umschlossen.

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

§ 4

Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem z. Z. gültigen Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lt. Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser) wird die Fläche in dem neu zu überarbeitenden Flächennutzungs-

plan weiterhin als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für den Planbereich ist ein 'Allgemeines Wohngebiet' und ein 'Kleinsiedlungsgebiet' ausgewiesen. Die Angaben der Baunutzung sind im Bebauungsplan festgesetzt und bedeuten Höchstwerte.

§ 5

Bodenordnung, Erschließung und Versorgung

Der Ausbau der Erschließungs- und Versorgungsanlagen erfolgt nach dem Stand der Bebauung. Um hinsichtlich ihrer Lage, Form und Größe sinnvoll und zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen zu lassen, wird eine Umlegung auf freiwilliger Basis vorgesehen.

Die Stadt Brake (Unterweser) behält sich jedoch vor, falls eine freiwillige Umlegung nicht durchführbar ist, Maßnahmen entsprechend den §§ 45 - 122 Bundesbaugesetz zu treffen. Die z. Z. als Schlackenstraße bestehende Goethestraße ist wegen der vorhandenen leichten Bauweise der Kleinsiedlungshäuser im Ausbau als leichte Siedlungsstraße vorgesehen, die als Sackgasse mit Wendehammer ausgebildet wird. Durch diese Planung soll die z. Z. bestehende gefährliche Straßenkreuzung mit der Kirchenstraße entschärft werden.

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

Es sind ca. 64 WE in Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern geplant. Für den ruhenden Verkehr betragen die öffentlichen Parkplätze ca. 60. An privaten Stellflächen und Garagen werden 100 % geschaffen. Außerdem wird für 22 vorhandene Kleinsiedlungen (gleich 22 WE) die Erschließung an der Goethestraße beregelt.

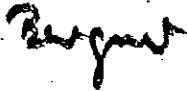
§ 6

Kosten

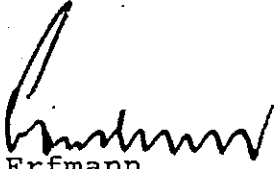
Die Kosten für die Erschließung des Geländes sind von der Stadt Brake (Unterweser) nach dem derzeitigen Baupreisstand überschläglich ermittelt und betragen ~ 567.000,-- DM. Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes wird die Stadt Brake (Unterweser) 10 % übernehmen.

Die Kosten der Schmutzwasserkanalisation betragen nach den überschläglichen Ermittlungen ~ 120.000,-- DM. Die Umlegung dieser Kosten erfolgt entsprechend der Satzung der Stadt Brake über die Erhebung eines laufenden Anschlußbeitrages für die städtische Abwasseranlage.

Brake (Unterweser), 03. Sep. 1976


Bergner
Bürgermeister




Erfmann
Stadtdirektor