

## B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 a der Stadt Brake (Unterweser) für den Teil des Planbereiches Flurstück 11/7 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG

### 1. Rechtsgrundlage

Die Bebauungsplan-Änderung ist auf Grund des § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 des Bundesbaugesetzes i. d. F. vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 3281) und i. V. m. §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 18. 10. 1977 (Nds. GVBl. S. 497) durch den Rat der Stadt Brake (Unterweser) in seiner Sitzung am beschlossen worden.

Diese Begründung bezieht sich nur auf den geänderten Teil des Bebauungsplanes Nr. 4 a. Folglich ersetzt sie nicht die Begründung vom 13. 12. 1973 zum genehmigten Bebauungsplan, sondern erweitert dieselbe nur.

### 2. Gründe für die Planaufstellung

Der bisherige Flächennutzungsplan der Stadt Brake (Unterweser) ist im Zuge der kommunalen Neugliederung außer Kraft getreten. Die jetzige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 a ist aus dem z. Z. im Genehmigungsverfahren befindlichen neuen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Von § 8 Abs. 2 Satz 1 des Bundesbaugesetzes wird abgewichen, da zum einen das in Brake (Unterweser) vorhandene Bauland beschränkt ist und demzufolge soweit wie möglich ausgenutzt werden soll. Zum anderen besteht infolge der kleinstädtischen Struktur von Brake (Unterweser) ein erhöhter Bedarf an Eigenheimen. Diesen Anforderungen versucht die Stadt Brake (Unterweser) mit der Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 a Rechnung zu tragen. Gleichzeitig soll damit einer eventuellen negativen Entwicklung in Form von Abwanderungen in Nachbargemeinden entgegengewirkt werden.

### 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem z. Z. im Genehmigungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet ein 'Allgemeines Wohngebiet' mit einer Geschößflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Der zu ändernde Teil des Bebauungsplanes entspricht diesen Festsetzungen in seinem alten und geänderten Zustand.

Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan betreffen nicht die Grundzüge der Planung und sind für die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer nur von unerheblicher Bedeutung. Im einzelnen handelt es sich dabei um die

- Erweiterung der überbaubaren Fläche um etwa 5 m
- Errichtung von Garagenbauten im südlichen Teil des Flurstückes 11/7.

Die Angaben der Baunutzung sind im Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung § 17 Abs. 1 als Höchstwerte festgesetzt worden.

Für das Baugebiet sind die in § 4 Abs. 3, 4 und 5 Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

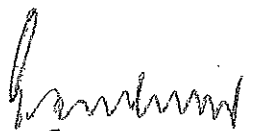
#### 4. Erschließung und Versorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes ist von der Franz-Schubert-Straße aus vorgesehen.

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); die Versorgung mit Strom ist durch den Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG gewährleistet.

Brake (Unterweser), den 25. Juli 1978

Stadt Brake (Unterweser)

  
Erfmann  
Stadtdirektor

