

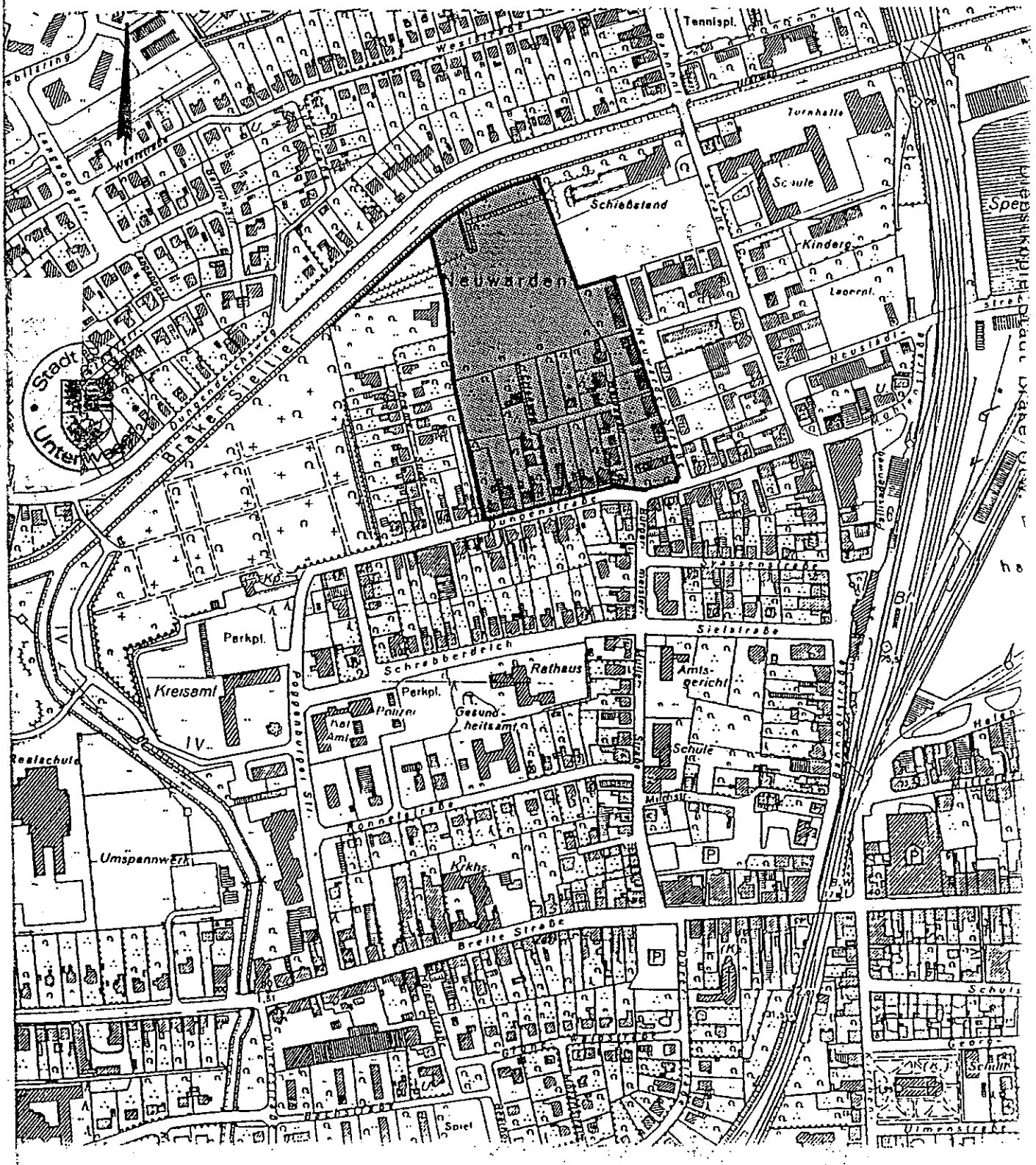
# Stadt Brake (Unterweser)

Bebauungsplan Nr. 53

Bereich Dungenstr. / Neuwarder Str. /  
Erlenweg

## Begründung zum Bebauungsplan

15. 10. 1991



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53

---

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2.0 Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung
- 3.0 Ergebnis der Bestandsaufnahme
- 4.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- 5.0 Maßnahme zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke
- 6.0 Inhalt des Bebauungsplanes
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
  - 6.4 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
  - 6.5 Verkehrsflächen
  - 6.6 Denkmalpflegerische Darstellungen und Festsetzungen
  - 6.7 Sonstige Darstellungen
  - 6.8 Natur- und Landschaftsschutz
  - 6.9 Schallschutzmaßnahmen
- 7.0 Versorgung, Entsorgung
- 8.0 Erschließungskosten und Finanzierung

- Anlagen:
- 1. Verfahrensablauf
  - 2. Spielplatzbedarfsermittlung
  - 3. Spielplatzübersichtsplan
  - 4. Straßenprofilplan

### 1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

- Im Süden: durch die nördliche Straßenbegrenzung der Dungenstraße
- im Westen: durch die Ostgrenze der Flurstücke 52/3, 40/15, 40/11, 40/9, 40/7, 40/3, und 39
- im Norden: durch die Südgrenze des Braker Sieltiefs
- im Osten: durch die Westgrenze der Flurstücke 70, 71, 72, 76/2 und 97 (Neuwarder Straße)

### 2.0 Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem mit Bekanntmachung vom 11.08.1978 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen als "allgemeines Wohngebiet" (WA) und "Grünfläche Parkanlagen" sind in den Bebauungsplan mit einer Einschränkung übernommen worden. Das WA Gebiet wird um das Flurstück 54/3 (im F-Plan als Grünanlage) geringfügig erweitert. Wegen der Beanspruchung eines lediglich geringen Anteils zu der im F-Plan dargestellten Gesamtgrünfläche - gegenüber einer städtebaulich erforderlichen und eng begrenzten Abrundung des B-Plan-Gebietes nördlich der Planstraße - ist eine gleichzeitige F-Plan-Änderung nicht erforderlich.

### 3.0 Ergebnis der Bestandsaufnahme

Der größte Teil des Plangebietes ist in offener Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden bebaut, die ausschließlich dem Wohnen dienen. Der übrige Teil ist Grünlandfläche, die zu einem geringen Teil als Gartenland genutzt wird. Der größte Teil der bebauten Grundstücke ist erschlossen. Lediglich 2 Grundstücke an der Weidenstraße (Privatweg) sind nicht an die städtische Kanalisation angeschlossen. Charakteristisch an der vorhandenen Bebauung ist die relativ lockere Bebauung mit sehr großen Gartenflächen und einem entsprechend großen Grünbestand. Die Grundstücke an der Dungenstraße, Weidenstraße und Erlenweg befinden sich in Privatbesitz. Die Einfamilienhausbebauung ist dominierend, wobei Alter und Bausubstanz als auch das äußere Erscheinungsbild unterschiedlich sind. Im östlichen Bereich des Plangebietes (Neuwarder Straße) stehen Mehrfamilienhäuser, die in den letzten 40 Jahren errichtet wurden und ebenfalls nur dem Wohnen dienen. Diese Grundstücke befinden sich zum Teil im Besitz der Stadt Brake und zum Teil in Privatbesitz (Eigentumswohnungen).

#### 4.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 01.10.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Brake ist die Südhälfte des Plangebietes als WA-Fläche und die Nordhälfte als Grünfläche dargestellt. Durch die endgültige Festlegung für den Standort eines neuen Postdienstgebäudes an der Breiten Straße soll das für diese Zweckbestimmung einmal angekaufte Flurstück 54/3 im Planbereich der Wohnbebauung zugeführt werden. Hinzu kommt ein unbebautes Grundstück der Stadt Brake. Durch die geringfügige Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Neben der Bereitstellung von zentral gelegenen Wohnbauflächen ist aber insbesondere die Erschließung der vorhandenen Bausubstanz und deren städtebauliche Ordnung geboten. Desweiteren soll neben der Gestaltung der Grünanlage im Nordteil des Plangebietes eine Zugänglichkeit für die Allgemeinheit zum Braker Sieltief geschaffen werden, um das Fußwege- bzw. Radwegenetz im Stadtgebiet zu erweitern.

#### 5.0 Maßnahme zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke

Die Tiefe der Bauteppiche und somit der Überbaubarkeit der Grundstücke lehnt sich an die vorhandene Bebauung an und überdeckt weitestgehend die tatsächliche Bausubstanz, wobei die Dimensionierung des Bauteppichs der typischen Situation - lange schmale Grundstücke - angepaßt wird. Im Bereich des Erlenweges sind bodenordnende Maßnahmen, also Eingriffe in die vorhandenen Grundstückszuschnitte erforderlich. Für das übrige neu ausgewiesene WA Gebiet sind Grundstückszuschnitte und Bauteppiche den heutigen Bedürfnissen und Wünschen entsprechend angelegt.

#### 6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

##### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem Charakter der im Planbereich vorhandenen Bebauung ist einheitlich für die gesamte bebaubare Fläche ein "allgemeines Wohngebiet" vorgesehen. Die Ausnahmen der BauNVO § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im neugeplanten WA Gebiet sind Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen nicht zulässig.

##### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan sieht für das WA Gebiet eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GFZ) von 0,8 vor. Im Planbereich des Bebauungsplanes wurde unter Berücksichtigung der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Uieniskupie obau Diaru Uuu.

für das WA Gebiet an der Dungenstraße sowie den geplanten Erschließungsstraßen A und B eine niedrigere Verdichtung als im F-Plan festgesetzt. Sie beträgt für die GRZ (Grundflächenzahl) bei eingeschossiger Bebauung 0,4 und für GFZ 0,5. Im übrigen WA Gebiet (Neuwarder Straße) betragen die GRZ 0,4 und die GFZ 0,6 bei einer zweigeschossigen Bauweise. Die Werte der GRZ und GFZ bedeuten Höchstwerte.

Weiterhin wird die zulässige bauliche Nutzung der einzelnen Grundstücke bestimmt durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 4, die sich aus der vorgeprägten städtebaulichen Situation begründen. Hierzu wird auf die Ziffer 5.0 im einzelnen verwiesen.

Da nach eingehender Überprüfung die Notwendigkeit für die Zulassung von Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht gegeben ist, werden die Ausnahmen durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausdrücklich ausgeschlossen. Gleichzeitig werden dadurch mögliche Störungen aus dem allgemeinen Wohngebiet ferngehalten.

Zielgerichtet auf eine positive Entwicklung des Wohngebietes und um einer größeren Verdichtung entgegenzuwirken, werden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 im Bereich der eingeschossigen Bebauung pro Gebäude nur 2 Wohnungen zugelassen.

Um einer ungeordneten Bebauung mit Garagen und Nebenanlagen entgegenzuwirken, wird festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 3), daß diese bauliche Nutzung nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig ist. Von dieser Festsetzung sind lediglich die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen, soweit diese unabdingbar sind, ausgenommen (s. textliche Festsetzung Nr. 4).

### 6.3 Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien

Für den gesamten Planbereich ist die "offene Bauweise" festgesetzt worden. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung und dem Gebietscharakter. Mit der gewählten parzellenübergreifenden Darstellung der Bauteppiche - die durch die festgesetzten Baugrenzen gebildet werden - paßt sich der Bebauungsplan den Möglichkeiten des Bauordnungsrechts an. Für das Baugebiet ist auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet worden.

### 6.4 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Alle notwendigen baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in angemessener Entfernung vorhanden, so daß auf eine Ausweisung im Planbereich verzichtet werden kann. Ein Kinderspielplatz ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplant. Er soll nördlich des WA-Gebietes im Bereich der privaten Grünfläche ausgewiesen werden und eine Größe von ca. 600 m<sup>2</sup> erhalten (siehe Spielplatzbedarfsermittlung Anlage 2 der Begründung).

Linienskizze Stadtplane U.V.V.

## 6.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die Dungenstraße und Neuwarder Straße verkehrstechnisch gut erschlossen (äußere Erschließung). Die Erschließung der inneren vorhandenen Bebauung erfolgt über die Weidenstraße (Privatweg). Die Erschließung der Bebauung am Erlenweg (nur fußläufige Verbindung und Privatfläche) sowie der inneren Freifläche erfolgt über die Planstraßen A und B mit Wendemöglichkeiten an der Planstraße A und B. Die Dimensionierung gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen ist unter dem Aspekt einer Verkehrsberuhigung und Wirtschaftlichkeit so gering wie möglich gehalten. Die nach den Richtlinien notwendigen öffentlichen Pkw-Stellflächen für den ruhenden Verkehr lassen sich in den öffentlichen Verkehrsraum (Planstraße A) unterbringen. An sämtlichen Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungen sind Sichtdreiecke festgesetzt worden. Die Bemessung der Schenkellängen ergibt sich aus der zu erwartenden Entwurfsgeschwindigkeit. Eine fußläufige Verbindung ist vom Wendehammer der Planstraße B zur Neuwarder Straße geplant.

## 6.6 Denkmalpflegerische Darstellungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Diese Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

## 6.7 Sonstige Darstellungen

Zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsleitungen wird auf dem Privatgrundstück Erlenweg ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen. Um für die Allgemeinheit die Zugänglichkeit zum Braker Sieltief zu ermöglichen, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf dem Gelände "Privatgrünfläche" festgesetzt. An dem Verbandgewässer I. Ordnung (Braker Sieltief) ist die ausgewiesene Zone in einer Breite von 10,00 m von Bepflanzungen freizuhalten, da sie als Räumstreifen für die Wasserwirtschaft genutzt wird.

## 6.8 Natur- und Landschaftsschutz

Das Bebauungsplangebiet ist zu einem großen Teil bebaut und erschlossen. Das Bild aus der Sicht der Landschaftspflege wird überwiegend bestimmt durch die Pflanzungen in den privaten Gärten, die aus Obstbäumen und Koniferen bestehen. Der nördliche Teil als private Grünfläche ist Brachland und wird auch von der Nutzung her nicht geändert. Markante Bäume sind in diesem B-Plangebiet nicht vorhanden und somit auch nicht auszuweisen. Sträucher und Gehölze, die durch die geplante Neuordnung der Grundstücke und durch die künftige Bebauung gerodet werden müssen, werden durch Neuanpflanzungen in den privaten Gärten ersetzt und insofern ausgeglichen.

## 6.9 Schallschutzmaßnahmen

Durch schalltechnische Messungen und Berechnungen wurde die Geräuschsituation am Nordostrand des Gebietes des Bebauungsplanes ermittelt. Es handelt sich hierbei um Immissionen von dem benachbarten Schießstand des Braker Schützenvereins (Kleinkaliber- und Schwarzpulverwaffen).

Es zeigte sich, daß bei der angegebenen Nutzung des Standes der Richtwert von 55 dB (A) um ca. 2 dB (A) überschritten wird. Hauptgrund hierfür waren die Emissionen von den Schwarzpulverwaffen, speziell aus dem Südteil des Schießstandes. Eine Zusatzberechnung ergab, daß bei Verlagerung sämtlicher Schwarzpulverwaffen-Aktivitäten in den Pistolenstand der Richtwert von 55 dB (A) gerade eingehalten wird. Dies gilt für den nächstgelegenen Punkt der geplanten Bebauung. Die weiteren Bereiche besitzen eine größere Entfernung zum Schießstand und sind damit geringeren Immissionen ausgesetzt.

Da sich der Braker Schützenverein damit einverstanden erklärt eine Verlagerung des Gewehrstandes (Schwarzpulver) von den Bahnen 1 - 4 auf die Bahnen 5 - 8 vorzunehmen, entfallen Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung.

## 7.0 Versorgung, Entsorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Versorgung mit Strom und Gas durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems. Die Entwässerung (Brauch- und Schmutzwasser) wird durch Anschluß an die städtische Kanalisation (Trennsystem) sichergestellt.

Das vorhandene System der Oberflächenentwässerung im B-Planbereich wird zunächst grundsätzlich beibehalten. Zur Zeit ist ein Generalentwässerungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Brake in der Aufstellung. Sobald diese Planung endgültig vorliegt, wird das System der Oberflächenentwässerung im Plangebiet entsprechend ausgebaut.

## 8.0 Brandschutz

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs für den Grundschutz werden Löschwasserentnahmestellen nach dem Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" eingerichtet. Die Löschwasserentnahmestellen werden nach Anzahl und Lage in Abstimmung mit der Feuerwehr, dem Brandschutzprüfer, der Stadt und dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband festgelegt.

## 9.0 Altablagerungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Altablagerungen und kondaminierte Bodenflächen nicht bekannt. Aufgrund des Hinweises des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall über eine ehemalige Hausmüllkippe östlich des Bebauungsplangebietes wurde das entsprechende Planzeichen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

10.0 Erschließungskosten und Finanzierung

Die der Stadt voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschlägiger Ermittlung für das Baugebiet 403 000,00 DM.

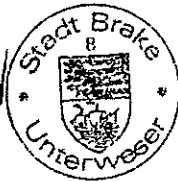
Die Straßenbaukosten werden durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen in Höhe von 90 % der fähigen Kosten und die Kanälbaukosten durch Erhebung von laufenden Gebühren gedeckt.

Der Anteil der Stadt Brake (Unterweser) an den Straßenbaukosten beträgt 10 %.

Brake (Unterweser), den 27.01.1992

Stadt Brake (Unterweser)

  
Erfmann  
Stadtdirektor



*ger. 1/92*

Hat vorgelegen  
Brake, den 02. JUNI 92  
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag

  
Lange  
Baudirektor

Microscopic data print 1992



Verfahrensablauf

- 01.10.1986            Beschluß des Rates zur Aufstellung des Bebauungs-  
                          planes Nr. 53
- 04.02.1988            Veröffentlichung des Beschlusses in der Nordwest-  
                          Zeitung und Kreiszeitung Wesermarsch
- 08.02. - 26.02.1988   Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB mit öffent-  
(23.02.1988)            lichen Anhörungstermin
- 05.02. - 08.03.1988   Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 09.06.1988            Beschluß des Rates über den Entwurf einschl. Be-  
                          gründung und über die öffentliche Auslegung des  
                          Entwurfs
- 04.10.1989            Ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung des  
                          Planentwurfs einschl. Begründung
- 16.10. - 15.11.1989   Öffentliche Auslegung
- 19.12.1991            Entscheidung des Rates über Bedenken und Anregungen  
                          aus der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs mit  
                          Begründung einschl. vorbezeichneter Beteiligung  
                          Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung

Spielplatzbedarfsermittlung zum B-Plan Nr. 53

---

a) Grundstücksflächen mit der GFZ 0,5 (überschlägig)

F1 (westl. der Planstr. A)	25 m x 195 m	=	4.875 m <sup>2</sup>
F2 (zwischen Planstr. A/B/Weidenstr.)	95 m x 130 m	=	12.350 m <sup>2</sup>
F3 (nördl. der Planstr. B)	90 m x 60 m	=	<u>5.400 m<sup>2</sup></u>
	Gesamtfläche	=	22.625 m <sup>2</sup>
	anrechenbare Fläche	=	<u>11.313 m<sup>2</sup></u> =====

b) Grundstücksflächen mit der GFZ 0,6

F1 (zwischen Weidenstr./Neuwarder Str.)	$\frac{40 \text{ m} + 30 \text{ m}}{2} \times 135 \text{ m}$	=	4.725 m <sup>2</sup>
F2 (nördöstlich der Planstr. B)	$\frac{40 \text{ m} + 30 \text{ m}}{2} \times 65 \text{ m}$	=	<u>2.275 m<sup>2</sup></u>
	Gesamtfläche	=	7.000 m <sup>2</sup>
	anrechenbare Fläche	=	<u>4.200 m<sup>2</sup></u> =====

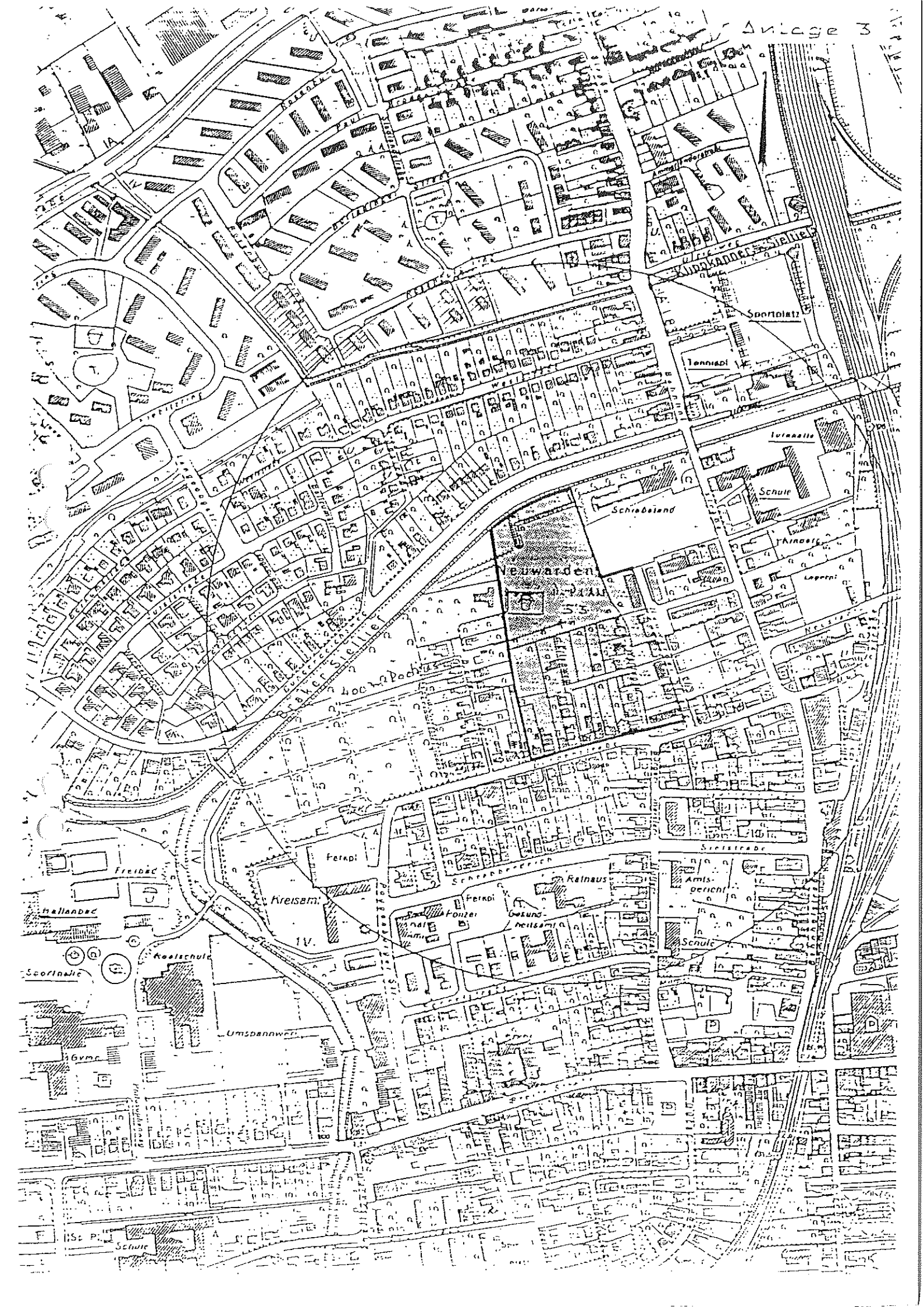
erforderliche Spielplatzfläche

$$11.313 \text{ m}^2 + 4.200 \text{ m}^2 \times 0,02 = 310 \text{ m}^2$$

=====

geplante Spielplatzfläche = 600 m<sup>2</sup>

=====

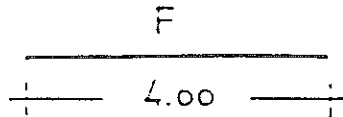


Straßenprofile im Maßstab 1:100

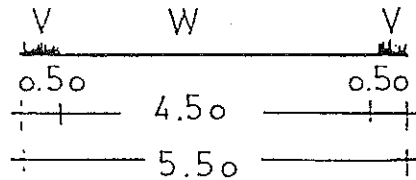
Erläuterungen: F = Fahrbahn, G = Gehweg, R = Radweg

~~P = Parkstreifen~~ W = Wohnstraße

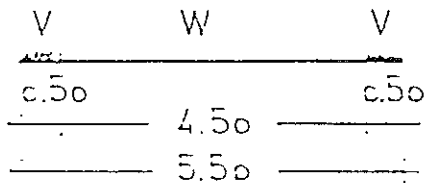
V = verkehrsbegleitendes Grün

Weidenstraße  
(Privaigrundstück)

Planstr. A (Vorschlag)



Planstr. B (Vorschlag)



Fußl. Verbindung Planstr. A - Braker Sieltief (Vorschlag)

