

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Brake (Unterweser) für den Planbereich der Flurstücke 52/5, 52/12 und 52/13 (teilweise) der Gemarkung Brake, Flur 6

1. Rechtsgrundlage

Die Bebauungsplanänderung ist aufgrund des § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.03.1990 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1990 (Nds. GVBl. S. 115), durch den Rat der Stadt Brake (Unterweser) in seiner Sitzung am 28.06.1990 beschlossen worden. Diese Begründung bezieht sich auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Sie ersetzt nicht die Begründung vom 12.09.1989 zum genehmigten Bebauungsplan.

2. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der mit Datum vom 02.02.1990 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Brake (Unterweser) soll im östlichen Bereich geändert werden. Anlaß und Zielsetzung der 1. Änderung ist das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen, um für dieses sehr schmale Eckgrundstück eine wirtschaftlichere Ausnutzung zu erzielen. In der bisherigen Nutzungsausweisung für diesen Änderungsbereich ist die vorhandene inzwischen abgängige Bebauung zugrunde gelegt worden. Es liegt daher im öffentlichen Interesse, eine planungsrechtliche Vorgabe auszuweisen, die für dieses Eckgrundstück eine städtebaulich angemessene Planung ermöglicht.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Änderungsbereich von ein- auf zweigeschossig und die Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,2 erhöht. Ferner wird die überbaubare Fläche geringfügig erweitert. Die übrigen Festsetzungen und die textlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich analog B-Plan 54 beibehalten.

4. Brandschutz

Im Rahmen einer Neubebauung dieses Eckgrundstückes wird der Brandschutz im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wesermarsch sichergestellt. Ein Löschwasserbrunnen ist auf dem Flurstückstreifen 52/8 (Nordseite der Weserstraße) vorhanden.

5. Altlasten

Die Lagerbehälter der ehemaligen Tankstelle sind nach Aussagen des jetzigen Grundstückseigentümers von seinem Vorgänger entfernt worden. Eine behördliche Genehmigung liegt nach Rücksprache mit den Genehmigungsbehörden Stadt Brake bzw. Landkreis Wesermarsch nicht vor. Eine Untersuchung des Bodens zur Gefährdungsabschätzung ist bei baulichen Veränderungen des betreffenden Grundstücks vom Veranlasser vorzunehmen.




6. Erschließung

Die Erschließung wird durch diese Änderung nicht betroffen. Damit entstehen für die Stadt Brake (Unterweser) keine Kosten.

Brake (Unterweser), 19.02.1992

Stadt Brake (Unterweser)

  
Erfmann  
Stadtdirektor

Hat vorgelegen  
Brake, den 4.8.92  
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag

  
(Lange)  
Baudirektor

Verfahrensablauf des Bebauungsplanes Nr. 54

- 01.10.1986      Aufstellungsbeschluß durch den Rat der Stadt Brake  
(Unterweser)
- 22.10.1986      Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses in der ört-  
lichen Tagespresse (NWZ und Kreiszeitung)
- 11.04.1988 bis 25.04.1988      Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
- 19.04.1988      Öffentliche Versammlung (Anhörung)
- 07.06.1988 bis 20.07.1988      Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1  
BauGB
- 03.11.1988      Beschluß des Rates über den Entwurf einschl. Begründung  
und über die öffentliche Auslegung
- 26.11.1988      Ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Ausle-  
gung
- 05.12.1988 bis 04.01.1989      Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
- 06.03.1989      Entscheidung des Rates über Anregungen und Bedenken und  
Satzungsbeschluß
- Benachrichtigung an die Träger öffentlicher Belange und  
Dritte über die Entscheidung des Rates

Für die Flächen, die im Bebauungsplan für die Anpflanzung mit standortgerechten Bäumen und Stäuchern festgesetzt sind, werden die nachfolgend aufgelisteten Landschaftspflanzen empfohlen:

#### Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus canescens	Graupappel
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria	Nordische Vogelbeere
Ulmus glabra	Bergulme

#### Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Evonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Kleinrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix smithiana	Küblerweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball