

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 61

1. Änderung

der Stadt Brake (Unterweser)

Fassung vom August 2001

1. Veranlassung und Planungsziele

Die Anlage von privaten Stellplätzen ist im Bereich des Friedensplatzes auf den Grundstücken selber aufgrund der Höhenlage der Grundstücke sowie der städtebaulichen Qualität der Bebauung nicht bzw. nur unter Inkaufnahme gestalterischer Defizite möglich.

Die Anlieger des Friedensplatzes sind daher mit dem Ziel an die Stadt Brake (Unterweser) herangetreten, die Flächen des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu erwerben, um dort eine private Garagen- bzw. Carportanlage zu errichten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61 ist der o. g. Bereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Zweckbestimmung ist jedoch aufgrund der tatsächlichen Verkehrsbedeutung entbehrlich.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung ist beabsichtigt, die Festsetzung 'öffentliche Verkehrsfläche' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu ändern und dafür eine 'private Fläche für Stellplatzanlagen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festzusetzen.

2. Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 61, 1. Änderung ergeben sich aus der Planzeichnung und betreffen ein noch zu vermessendes Teilstück des Flurstückes 35/19, Flur 7, Gemarkung Brake.

3. Planungsvorgaben

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gesamte Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brake (Unterweser) als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Eingriff in andere Bebauungspläne

Im Geltungsbereich treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61, 1. Änderung ersetzt.

4. Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 wird als konkrete Nutzungsart entsprechend der städtebaulichen Ziele eine Fläche für Garagen (Ga) festgesetzt. Insgesamt wird auf diese Weise eine Garagen bzw. Carportanlage mit max. 8 Stellplätzen ermöglicht.

Überlagernd hierzu wird der Bereich entsprechend der angrenzenden Bebauung als MI-Gebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich.

4.3 Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien

Die Zulässigkeit der Garagen im Geltungsbereich wird über die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt und definiert auch die Zufahrt der Garagen über die nördliche nicht überbaubare Grundstücksfläche. Die Festsetzung der Baulinie ist erforderlich, um auch die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von der Garagen- bzw. Carportanlage als Grenzbebauung herbeizuführen. Eine unzulässige Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht gegeben, da zum einen die Flächen bereits heute als Stellplätze genutzt werden und zum anderen optische Auswirkungen aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage (die vorgesehene Fläche für Garagen liegt unterhalb der Geländeoberkante der angrenzenden Grundstücke) ausgeschlossen werden kann.

5. Verkehrsflächen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61 ist der o. g. Bereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Zweckbestimmung ist jedoch aufgrund der tatsächlichen Verkehrsbedeutung entbehrlich. Um eine eindeutige Aufteilung von öffentlichen und privaten Flächen zu erzielen, soll auch die Aufstell- bzw. Rangierfläche vor der Garagenanlage aus der öffentlichen Zweckbestimmung genommen werden.

Der Anschluss der Garagenanlage an das öffentlichen Straßennetz erfolgt über die unmittelbar angrenzende Verkehrsfläche des Friedensplatzes. Das Wenden am Ende des Friedensplatzes bleibt auch nach Abtrennung der o.g. Teilflächen möglich

Der im Bebauungsplan Nr. 61 vorgesehene Anschluss des Friedensplatzes an das Wegesystem entlang des Lärmschutzwalles wird bereits durch das ehemalige Kasernentor gewährleistet. Ein Verzicht der Zugänglichkeit auch über die Flächen des Geltungsbereiches ist insofern möglich.

6. Wasserwirtschaft

Da die Realisierung der Garagenanlage zu keiner Neuversiegelung führt, hat der Bebauungsplan auf das Entwässerungssystem keine Auswirkungen.

7. Natur und Landschaft/Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebiets ist gesichert.

9. Altablagerungen

Innerhalb des Änderungsgebiets sind Altablagerungen oder kontaminierte Bodenflächen der Stadt Brake nicht bekannt.

10. Nachrichtliche Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Derartige Funde müssen unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege gemeldet werden.

11.. Verfahrensablauf

14.06.2001 Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses
nach § 2 Abs. 1 BauGB

Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 64 einschließlich der Entwurfsbegründung durch den VA

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Entwurfsbegründung

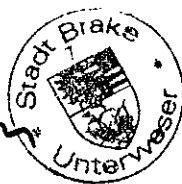
Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Brake (Unterweser)

12. Durchführung und Kosten

Der Stadt Brake (Unterweser) entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten. Es ist geplant, die Flächen an interessierte Bewohner dieses Bereiches zu veräußern.

Brake (Unterweser), 20.12.01


Uta Maron
Bürgermeisterin



Textliche Festsetzung TF 6.2

Innerhalb der mit 'SO 2' bezeichneten Flächen des sonstigen Sondergebietes ist der Umschlagbetrieb/Wartung zulässig, wenn die Schallemissionen den Höchstwert von 65 dB (A)/m² tagsüber und 50 dB (A)/m² nachts nicht überschreiten (= flächenbezogener Schallleistungspegel).

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand ist als Verbindung zweier Hallen zu errichten. Die Lärmschutzwand hat eine bauliche Höhe von mindestens 7,50m - gemessen von Geländeoberkante bis Oberkante Wand - mit einem bewerteten Schalldämmmaß R_w' von mindestens 20 dB aufzuweisen.

Bei lärmschutzrelevanten Veränderungen an den durch die Lärmschutzwand miteinander verbundenen Hallen ist durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte für die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 angrenzenden Wohngebiete nachzuweisen.

Die TF 5.1 ist zu beachten.

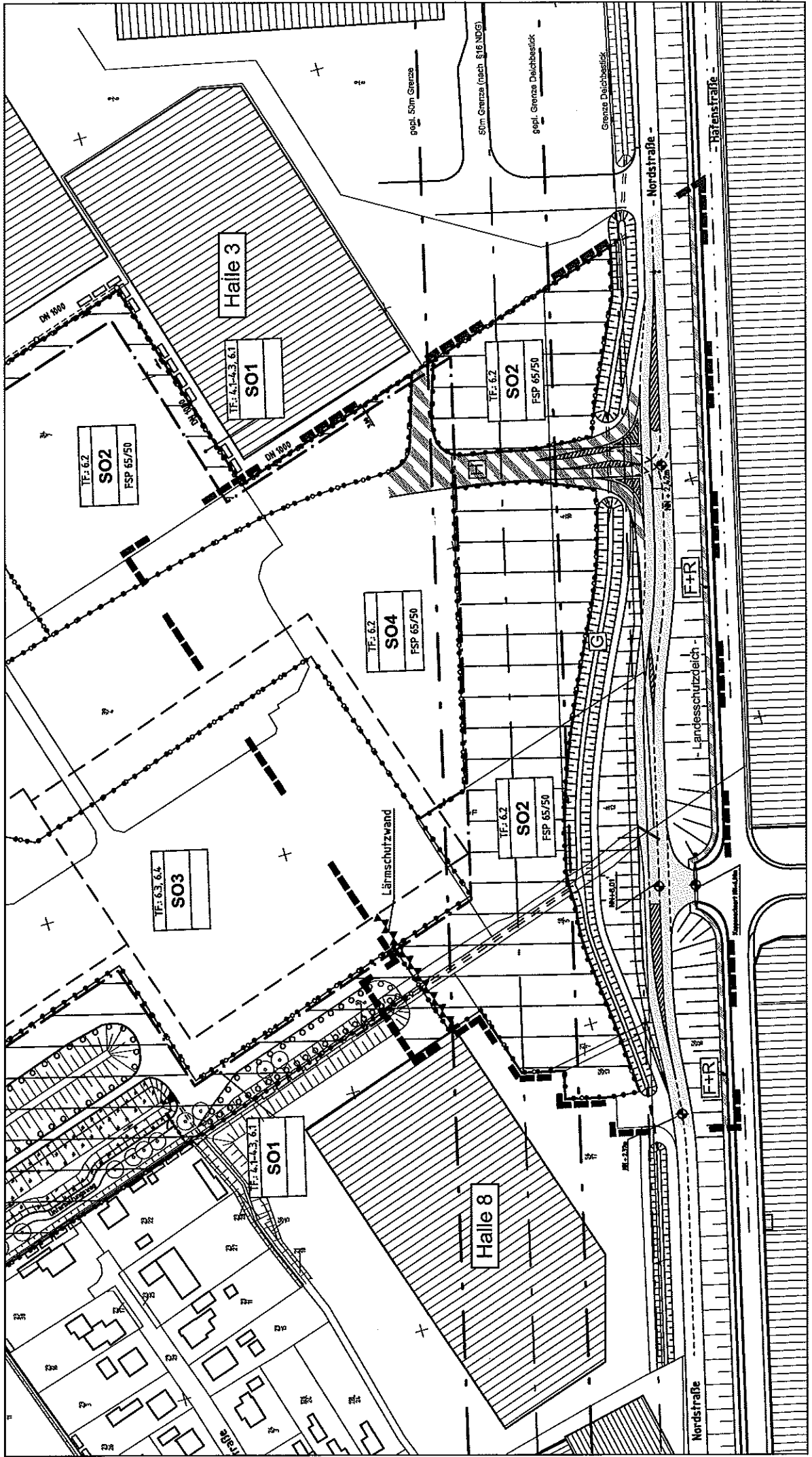
Stadt Brake (Unterweser)

Bebauungsplan Nr. 61

Bereich ehemaliges Kasernengelände
Weserstraße / Landesschutzdeich

2. vereinfachte Änderung / im Bereich der Zufahrten an der Nordstraße

Drucksache Nr.
57.2 / 2003



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

SO2

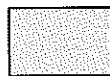
Teilfläche- entspr. der angegebenen Nummerierung-
des sonstigen Sondergebietes mit der
Zweckbestimmung Hafen

2. Baugrenzen

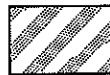


Baugrenze

3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

H

Hafenverkehrsfläche / Hafenstraße

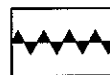
F+R

Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie

4. Lärmschutz

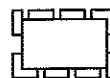


Lärmschutzwand TF 6.2

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räuml. Geltungsbereiches
der 2. vereinfachten Bebauungsplanänderung



Geltungsbereich des Bebauungsplans
Nr. 61

6. Sonstige Darstellung



gepl. Verkehrsführung (ohne Bindung)



im Bau befindliche Lagerhalle (ohne Bindung)

NN + 2,42m



Höhenangaben (ohne Bindung)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

SO2

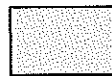
Teilfläche- entspr. der angegebenen Nummerierung-
des sonstigen Sondergebietes mit der
Zweckbestimmung Hafen

2. Baugrenzen

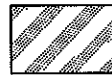


Baugrenze

3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

H

Hafenverkehrsfläche / Hafenstraße

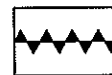
F+R

Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie

4. Lärmschutz

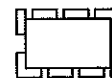


Lärmschutzwand TF 6.2

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räuml. Geltungsbereiches
der 2. vereinfachten Bebauungsplanänderung

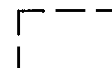


Geltungsbereich des Bebauungsplans
Nr. 61

6. Sonstige Darstellung



gepl. Verkehrsführung (ohne Bindung)



im Bau befindliche Lagerhalle (ohne Bindung)

NN + 2,42m



Höhenangaben (ohne Bindung)

Textliche Festsetzung TF 6.2

Innerhalb der mit 'SO 2' bezeichneten Flächen des sonstigen Sondergebietes ist der Umschlagbetrieb/Wartung zulässig, wenn die Schallemissionen den Höchstwert von 65 dB (A)/m² tagsüber und 50 dB (A)/m² nachts nicht überschreiten (= flächenbezogener Schallleistungspegel).

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand ist als Verbindung zweier Hallen zu errichten. Die Lärmschutzwand hat eine bauliche Höhe von mindestens 7,50m - gemessen von Geländeoberkante bis Oberkante Wand - mit einem bewerteten Schalldämmmaß R_w von mindestens 20 dB aufzuweisen.

Bei lärmschutzrelevanten Veränderungen an den durch die Lärmschutzwand miteinander verbundenen Hallen ist durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte für die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 angrenzenden Wohngebiete nachzuweisen.

Die TF 5.1 ist zu beachten.

Stadt Brake (Unterweser)

Bebauungsplan Nr. 61

Bereich ehemaliges Kasernengelände
Weserstraße / Landesschutzdeich

2. vereinfachte Änderung / im Bereich der Zufahrten an der Nordstraße

Drucksache Nr.
57.2 / 2003

