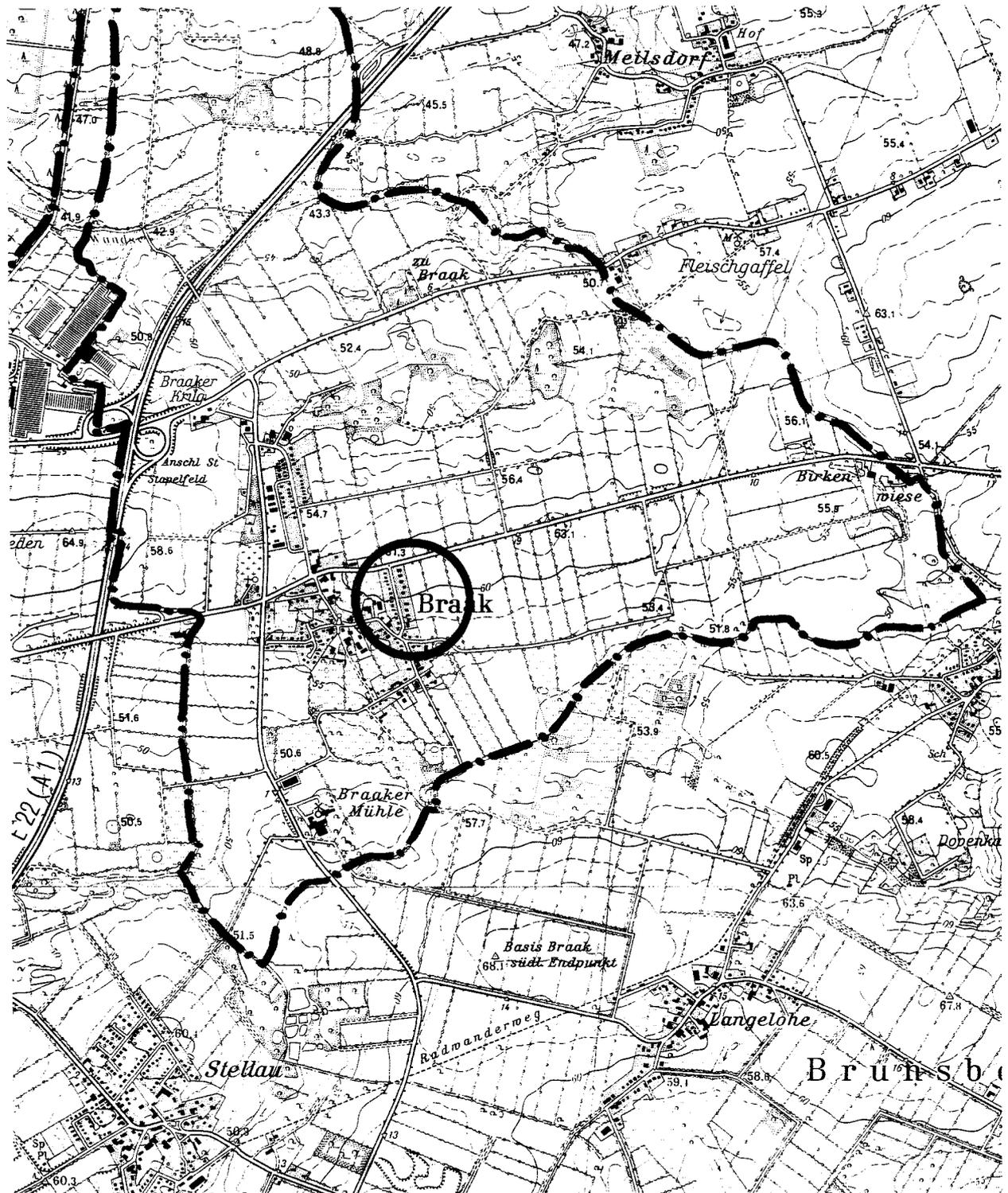


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Plangebiet
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Für das Plangebiet gilt der Ursprungsplan mit seinen Änderungen. Die Art der baulichen Nutzung ist als Dorfgebiet festgesetzt. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Es sind vorrangig Wohngebäude entstanden. Um unerwünschte Entwicklungen bei Anwendung des gesamten Nutzungskatalogs zu vermeiden, soll der Nutzungskatalog des § 5 BauNVO eingeschränkt werden.

b. Plangebiet

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsplans.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet Gemischte Bauflächen dar. Durch die vereinfachte Änderung wird an den Grundaussagen und den Baugebietsausweisungen des Ursprungsplanes nichts verändert. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage. Die Grundstücke sind bereits vorrangig mit Wohngebäuden bebaut. Das Gebiet entspricht dem Charakter einer ruhigen, dörflich geprägten Wohnstraße im Anschluss an die in der Ortsmitte konzentrierten großen landwirtschaftlichen Betriebe. Um den Gebietscharakter zu wahren, soll der Nutzungskatalog des § 5 BauNVO eingeschränkt werden. Die in § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen ihrer äußeren Erscheinung am Fürstredder nicht gewünscht. Der Ausschluss der in § 5 (2) Nr. 5 und 7 BauNVO aufgeführten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, örtlichen Verwaltungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfolgt, um ein zu starkes Verkehrsaufkommen in diesem Bereich am Ortsrand zu vermeiden und den Straßencharakter zu bewahren. Diese Nutzungen sollen sich vorrangig im Ortskern etablieren.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der § 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 9 Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da diese Änderung des Bebauungsplanes lediglich die Art der baulichen Nutzung ändert und keine zusätzlichen Baurechte schafft, ist dadurch ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

c. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Erschließungskosten sind mit dieser Planänderung nicht verbunden.

3. Ver- und Entsorgung

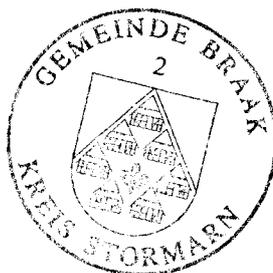
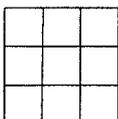
Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Änderung nicht berührt.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur 4. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Braak wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 11.06.2001 gebilligt.

Braak, 31. Juli 2001

Planverfasser:



Bürgermeister

Detlev Stolzenberg

PLANLABOR
STOLZENBERG
ARCHITEKTUR-STADTEBAU
ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER