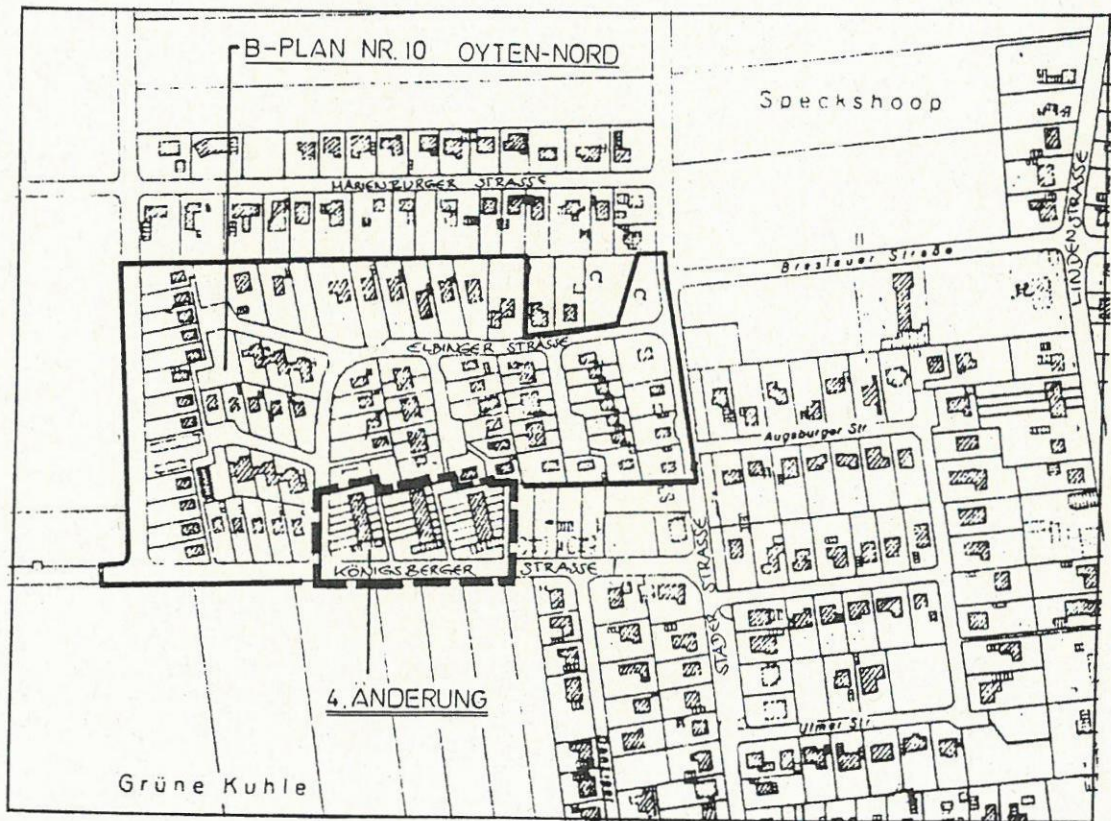


BEGRÜNDUNG

ZUR

4. ÄNDERUNG

des BEBAUUNGSPLANES NR. 10 "OYTEN-NORD"



Aufgestellt:



ARCHITEKTUR U. STÄDTEBAU
ORTS-U. REGIONALPLANUNG
G. CLEMENS DIPL. ING.

CELLER STR. 46
2800 BREMEN 1

TELEFON
0421 / 441866

Inhalt

1.1 Beschluß

1.2 Geltungsbereich

1.3 Verfahrensstand

2. Ziel, Zweck und Inhalt der Bebauungsplanänderung

1.1 Beschluß

Der Beschluß zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Oyten-Nord" wurde vom Rat der Gemeinde in der Sitzung am gefaßt.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 10 umfaßt die Flurstücke Nr. 41/110 tlw. (Elbinger Str.), 126/2 tlw. (Königsberger Str.), 41/52 (Weg), 41/68 (Weg), 41/60 (Weg), 41/71-75, 41/80-87, 41/61-65, 41/88-95, 41/136, 41/54-57, 41/96-103, alle Flurstücke Flur 55, Gemarkung Oyten.

1.3 Verfahrensstand

Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 5.12.89 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Eine grundlegende Änderung der Planung hat sich aus der Trägerbeteiligung nicht ergeben.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 hat vom 2.4.90 bis 2.5.90 öffentlich ausgelegen.

Aus den Bedenken und Anregungen ergaben sich folgende Änderungen:

- * die jeweils westlichen Baugrenzen an den Hauszeilen werden durch Baulinien ersetzt;
- * es werden nur Garagen ausgewiesen.

Die Neufassung der BauNVO vom 27.1.90 wird in den Plan eingearbeitet.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.10 hat vom 23.7.90 bis 23.8.90 zum 2. Mal öffentlich ausgelegen.

Aus den Bedenken und Anregungen ergibt sich:

- * die Einarbeitung der Eingeschossigkeit im Bereich der mög-

lichen Erweiterungen der Hauszeilen,

- * die Einfügung der Textlichen Festsetzung Nr.3 'Ställe für die Kleintierhaltung,
- * die Korrektur und Überarbeitung der Begründung.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans wird erneut öffentlich ausgelegt.

2. Ziel, Zweck und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 10 "Oyten-Nord" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen der Reihenhäuser an der Königsberger Straße geschaffen werden. Für die Häuser sind nach dem bisher geltenden B-Plan die Baugrenzen auf der Westseite der Gebäude unmittelbar entlang der westlichen Gebäudewände ausgewiesen. Es ist daher nicht möglich, die 11.50m tiefen Gebäude nach Westen zu erweitern.

Wegen des knappen Breitenmaßes von 5-6m je Haus entsprechen die Wohnflächen der betreffenden Reihenhaustypen z.T. nicht mehr den gewachsenen Ansprüchen an eine größere Wohnfläche.

Hinzu kommt der Wunsch, durch den Vorbau von Wintergärten oder Erkern langfristig energiesparende Effekte zu erzielen.

Aus funktionellen Gründen der Gebäudegrundrisse und der max. Sonneneinstrahlungsseite kommt für die bauliche Veränderung nur die Westseite der Gebäude in Betracht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine jeweils um 3.5 Meter von den Gebäuden abgerückt festgesetzte Baulinie vergrößert, um die Erweiterung der Gebäude mit den beschriebenen Wintergärten und Erkern zu ermöglichen.

Es werden an den jeweiligen Westseiten Baulinien und auf den erweiterten überbaubaren Flächen zwingend 'eingeschossig' festgesetzt, um einheitliche Dimensionen der möglichen Anbauten/Wintergärten zu erreichen.

Durch die Erweiterungen, die im Rahmen der zul. GRZ und GFZ erfolgen, wird der Charakter des Gebietes nach Nutzung und Gestalt nicht verändert.

Durch die neue Berechnungsart der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) der 4. Änderung der BauNVO vom 27.1.90, - welche für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.10 gilt -, ergibt sich unter Einbeziehung der Fläche für Nebenanlagen ein Wert von 0.5. Diese Überschreitung der GRZ gegenüber dem nach § 17 BauNVO zulässigen Wert 0.4 ist nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässig.

Wegen der überwiegend tiefen Gartengrundstücke sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Freiflächensituation im Gebiet zu erwarten.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans nur 3 Bauzeilen des gesamten Siedlungsgebiets erweitert werden können, ist der Bodenverlust äußerst gering. Die Reihenhausbauweise zählt zu den Bauformen, die den geringsten Bodenverbrauch aufweisen; den Wohnflächenansprüchen der Bewohner soll bei der Abwägung Rechnung getragen werden.

Hinsichtlich der bestehenden Festsetzungen

- Wa-Nutzung
- Ausschluß von Ställen für die Kleintierhaltung
- 2-Geschossigkeit im Bereich des Baubestandes
- GRZ 0,4 und GFZ 0,8
- und dem Pflanzgebot

ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan.

Ebenfalls ändern sich nicht:

- Ver- und Entsorgung,
- Erschließung,
- und die Bestimmungen über die Nebenanlagen.

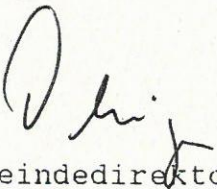
Durch die Übernahme dieser Festsetzungen wird der vorhandene Bestand abgedeckt.

Aus der Planänderung ergeben sich für die Gemeinde keine Durchführungskosten.

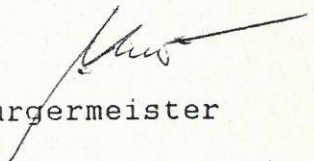
Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Oyten-Nord" wird der Bebauungsplan Nr. 10 "Oyten-Nord" einschließlich der 1. , 2. und 3. Änderung, soweit er mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung identisch ist, aufgehoben.

Aufgestellt: Bremen, den 20.11.89 PLAN WERK STADT BREMEN
Überarbeitet nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der 1. und 2. Öffentlichen Auslegung.
Bremen, den 18.9.90

Oyten, den 17. Dez. 1990


Gemeindedirektor




Bürgermeister