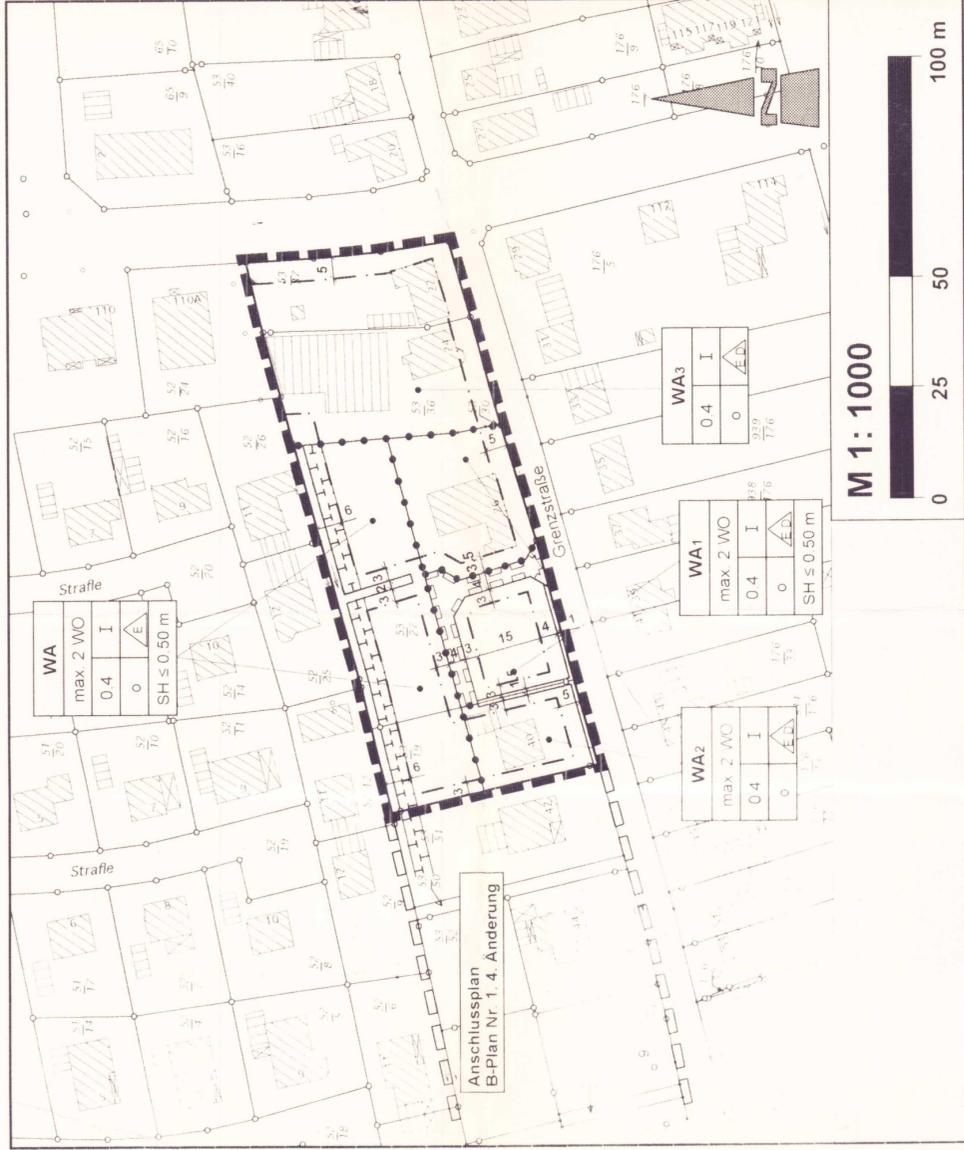


# Stadt Brake

## Bebauungsplan Nr. 1, Harrien 5. Änderung - Bereich "Grenzstraße / Kirchenstraße"



### Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten "allgemeinen Wohngebiete" (WA, WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten "allgemeinen Wohngebiete" (WA, WA1 und WA2) sind die festgesetzten Wasserverhältnisse (WA, WA1 und WA2) gem. § 4 (3) Nr. 1, 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen entlang der Grenzstraße sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Wasserverhältnisse (WA, WA1 und WA2) gem. § 4 (3) Nr. 1, 5 BauNVO sind die festgesetzten Wasserverhältnisse (WA, WA1 und WA2) gem. § 4 (3) Nr. 1, 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Die festgesetzten Wasserverhältnisse (WA, WA1 und WA2) gem. § 4 (3) Nr. 1, 5 BauNVO sind die festgesetzten Wasserverhältnisse (WA, WA1 und WA2) gem. § 4 (3) Nr. 1, 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Die festgesetzten Wasserverhältnisse (WA, WA1 und WA2) gem. § 4 (3) Nr. 1, 5 BauNVO sind die festgesetzten Wasserverhältnisse (WA, WA1 und WA2) gem. § 4 (3) Nr. 1, 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Die festgesetzten Wasserverhältnisse (WA, WA1 und WA2) gem. § 4 (3) Nr. 1, 5 BauNVO sind die festgesetzten Wasserverhältnisse (WA, WA1 und WA2) gem. § 4 (3) Nr. 1, 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

### 8. Innerhalb der festgesetzten "allgemeinen Wohngebiete" (WA) ist auf den Grundstücken je angefangene 100 qm Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Anpflanzungen von Bäumen) ein Laubbaum oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- vorgeschlagene Pflanzensorten:
- Laubbäume: Stieleiche, Eberesche, Mehlbeere, Rotdorn, Ahorn, Harlekuje
  - Hochstamm, 3x v. Stammumfang 12-14 cm
  - Obstbäume: Apfel "Boskoop", "Gröninger Krone", "Jakob Leibel", "Klarapfel", Birne "Gute Graue", "Köstliche von Chameau", "Gellerts Butterbirne", Hochstamm, Stammumfang min. 8-10 cm
- Qualitäten:
- Innerhalb der "allgemeinen Wohngebiete" (WA, WA 1) gelten für die baulicher Anlagen folgende Höhenbezugspunkte:
  - Oberer Bezugspunkt: Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss des Hauptgebäudes
  - Unterer Bezugspunkt: Oberkante (Fahrbahnhöhe) der Grenzstraße, lotrecht gemessen von der Mitte der der Grenzstraße zugewandten Grundstücksgrenze

### Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altgrabungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauunterschiedsverordnung-BauUNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) anzuwenden.
- Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Harrien durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Harrien, 5. Änderung - Bereich "Grenzstraße / Kirchenstraße" - ersetzt.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) den Bebauungsplan Nr. 1, 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, am 08.03.01... als Satzung beschlossen.

Brake (Unterweser), 14.05.01.

gez. Maron  
Bürgermeisterin

### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Jade den 05.02.2001

gez. Mosebach  
Dipl.-Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

### VERFAHRENSVERMERKE

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake (Unterweser) hat am 24.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1, 5. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Brake (Unterweser), 14.05.01.

gez. Maron  
Bürgermeisterin

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake (Unterweser) hat am 16.11.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.01.2001 bis 01.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Brake (Unterweser), 14.05.01.

gez. Maron  
Bürgermeisterin

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Brake (Unterweser) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.03.2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Brake (Unterweser), 14.05.01.

gez. Maron  
Bürgermeisterin

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.03.01 im Amtsblatt der Bezirksregierung Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.03.01... rechtsverbindlich geworden.

Brake (Unterweser), 14.05.01.

gez. Maron  
Bürgermeisterin

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte:  
Maßstab: 1 : 1000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt

Unterschrift

#### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Brake (Unterweser)

Bürgermeisterin

#### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Brake (Unterweser)

Bürgermeisterin

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet (WA)  
max. 2 WO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 2)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4

I Zahl der Vollgeschosse z. B. I

SH= festgesetzte Sockelhöhe z. B. (s. textl. Festsetzung Nr. 9)

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise

Baugrenze

#### 4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche

#### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger und den Grundstücksanliegern zu belastende Fläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Stadt Brake Landkreis Wesermarsch

### Bebauungsplan Nr. 1, Harrien 5. Änderung - Bereich "Grenzstraße / Kirchenstraße"

#### Übersichtspian ohne Maßstab

