Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Brake diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Bereich an der Lüneburger Straße/ Middeweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Brake, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),

Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

- Katasteramt Brake -

Brake, den .....

Katasteramt Brake

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Brake, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Brake, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brake hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Brake, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Brake ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Brake, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Brake, den .....

Bürgermeister

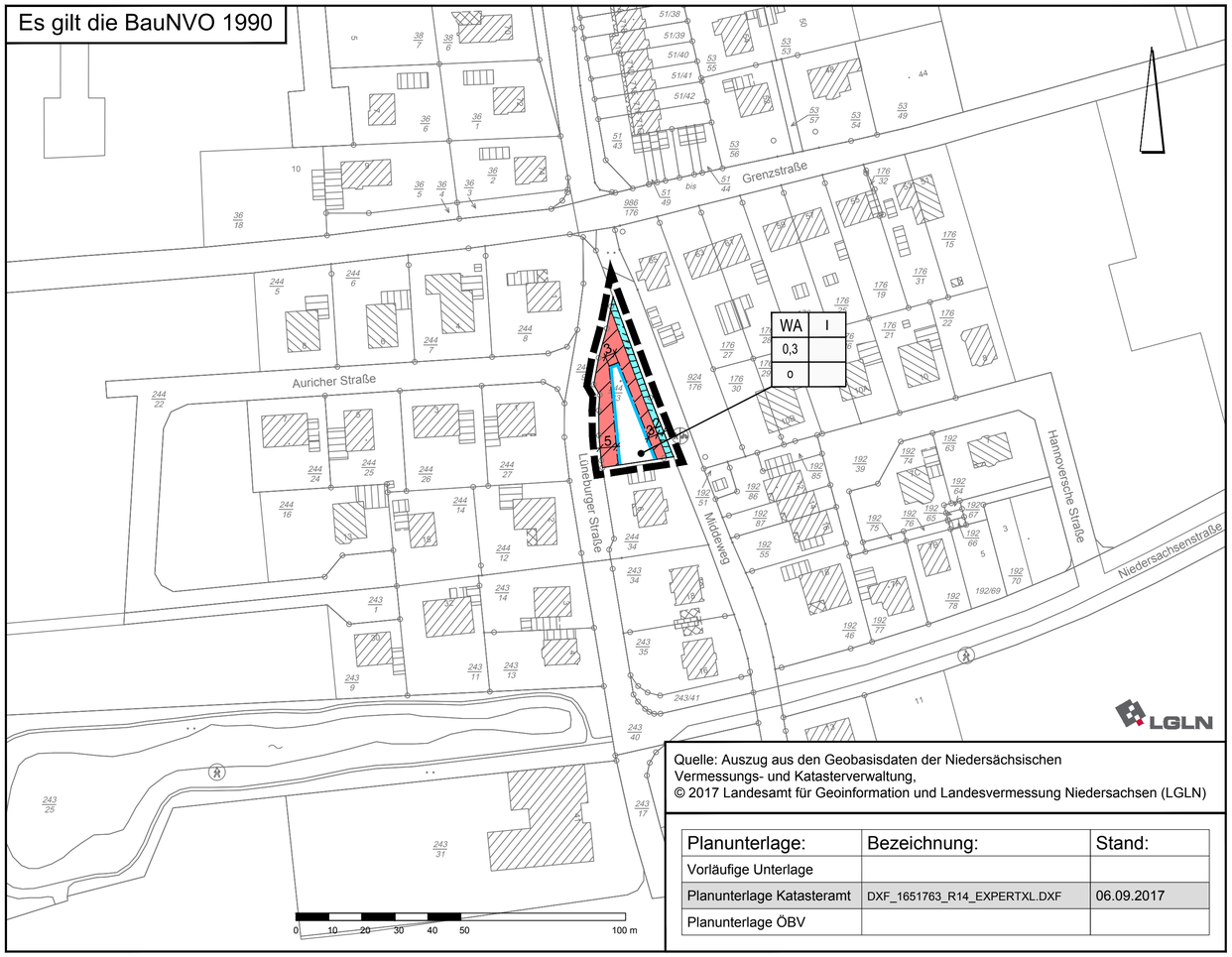
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Brake, den .....

GEMEINDE BRAKE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_1651763_R14_EXPERTXL.DXF	06.09.2017
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

§ 1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den angrenzenden Verkehrsflächen Lüneburger Straße und Middeweg sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.

§ 4 In einem 3 m breiten Streifen (gemessen von der Böschungsoberkante) parallel zur festgesetzten Wasserfläche (Graben) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig

§ 5 Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum (Laubbaum: Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt; Obstbaum: Stammumfang mind. 7 cm, Hochstamm) gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Bestehende Bäume werden angerechnet.

Pflanzliste	
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus silvatica	Rotbuche
Alnus glutinosa	Erle
Obstbäume (als Hochstamm)	

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg angezeigt oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

5. Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 BauNVO zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 (§ 14 BauNVO), wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird (§ 14 (3) BauNVO).

6. Einleitungen in ein Gewässer stellen gemäß § 9 WHG eine Benutzung dar. Hierfür ist eine Erlaubnis nach § 8 (1) WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch einzuholen.

   Die Unterhaltung der Gewässer obliegt dem Eigentümer bzw. dem Anlieger, (vgl. §40 WHG und § 69 NWG).

   Gemäß § 67 (2) WHG ist ein Gewässerausbau die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer. Der Gewässerausbau bedarf gemäß § 68 WHG der Planfeststellung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch.

   Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen bedürfen gemäß § 57 NWG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — 2.5. Grundflächenzahl

I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — 3.1. Offene Bauweise

3.5. Baugrenze

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

10.1. Wasserflächen

15. Sonstige Planzeichen

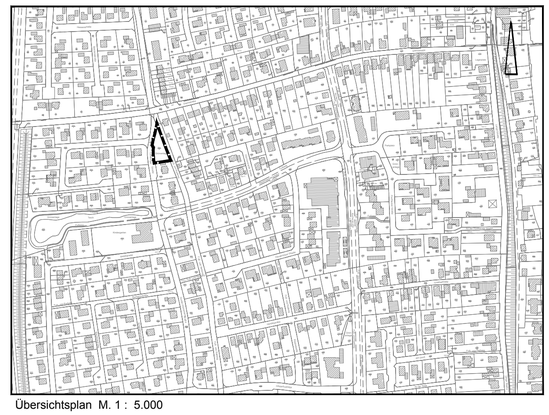
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

gezeichnet:	U. E.	U. E.				
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger				
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld	I. Rehfeld				
Datum:	20.09.2017	25.09.2017				

STADT BRAKE
(Unterweser)

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45
"Bereich an der Lüneburger Straße/ Middeweg"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

September 2017 Entwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de