

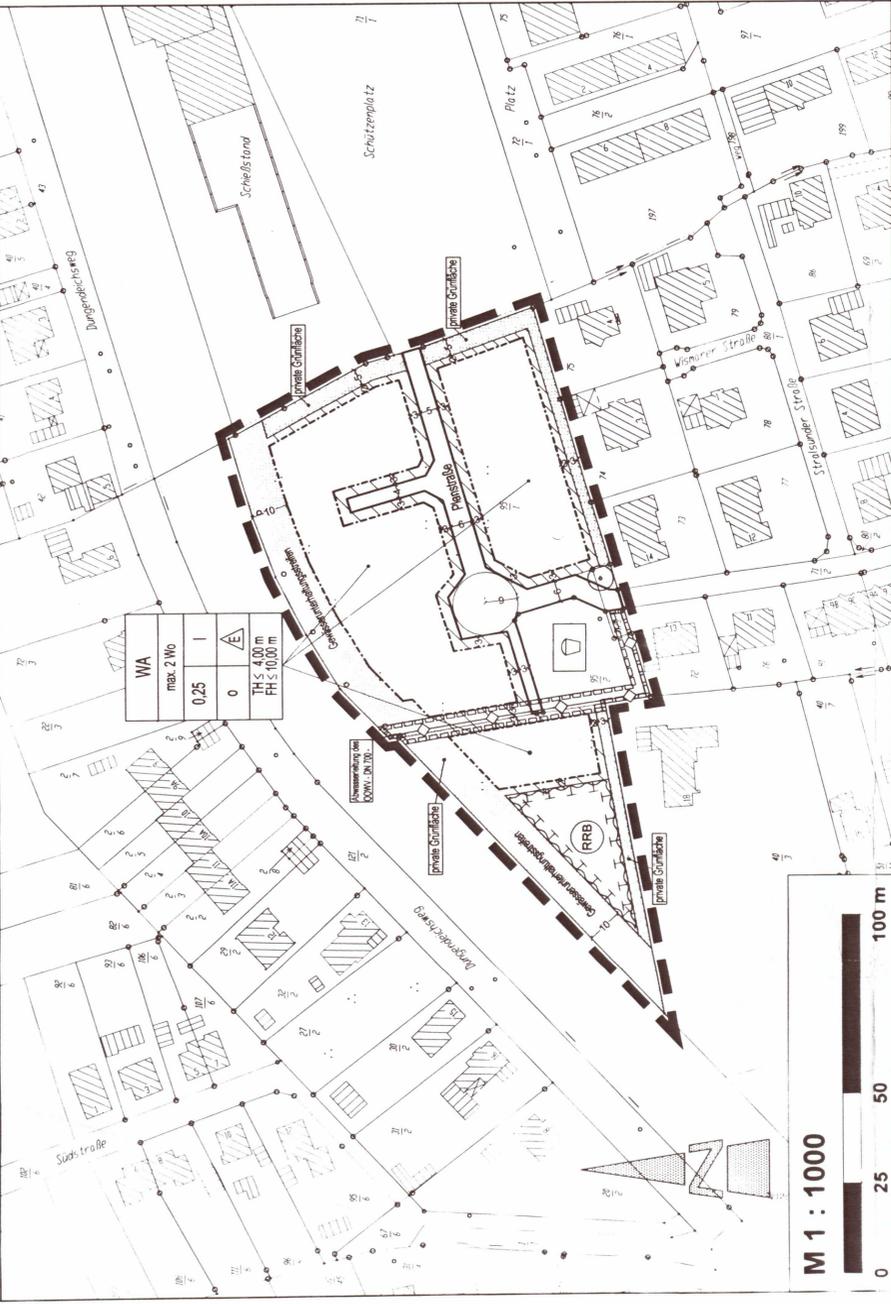
Stadt Brake

Bebauungsplan Nr. 53

"Dungenstr., Neuwarder Str., Erlenweg",

2. Änderung (vorhabenbezogen)

Bereich "Am Schützenplatz"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohnungszulassung (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 - Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Oberen Bezugspunkt: a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Oberen Bezugspunkt: b) First: obere Firstkante
 - Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhöhe) der nächsten Erschließungsstraße
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 NNetSchG zur teilweisen Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zur Bebauungsplanänderung vorzunehmen. Demzufolge ist das geplante Regenrückhaltebecken durch die Anlage eines Schilfröhrichtquells, einer flachen Uferzone sowie einer geschwungenen Uferlinie naturnah auszugestalten.
- Auf den innerhalb der privaten Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zur Bebauungsplanänderung anzulegen. Diese Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Planperiode durchzuführen.

Pflanzarten: Schwarzerle, Esche, Stieleiche, Eberesche, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Schwarze Johannisbeere, Hundrose, Ohnweide

Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:
 Laubbäume: 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
 für Sträucher: leichte Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Innerhalb des § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je 150 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstammiger Laubbau oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Planperiode durchzuführen.

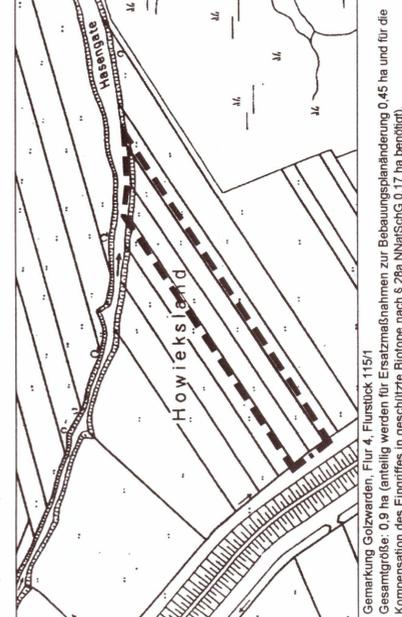
Laubbäume: Hanbuche, Esche, Stieleiche, Eberesche, Weißdorn
 Obstbäume: Apfels, Boskoop, Gröninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Stiebling
 Birnen: Güte Graue, Köstliche von Carneau, Neue Portiteu

Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:
 Laubbäume: 2x verpflanzt, STU 14/16
 Obstbäume: Hochstämme, 2x verpflanzt, STU 8 - 10
- Eine ca. 0,45 ha große Fläche in der Gemarkung Golzwarden, Flur 4, Teilfläche des Flurstückes 115/1 ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53. Auf der bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zur Bebauungsplanänderung umgesetzt. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen hat spätestens zum 01.07.2002 (vor Beginn der Baumaßnahmen) zu erfolgen, wozu sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages mit der Stadt Brake gem. § 12 BauGB verpflichtet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Entlang des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53 verläuft das Braker Stiefert, ein Gewässer der II. Ordnung der Braker Sielacht. Entsprechend ihrer Satzung ist zum Gewässer II. Ordnung ein 10,00 m breiter Gewässerunterhaltungstreifen auf Dauer von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten.

LAGE DER ERSATZFLÄCHE:



NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Im Rahmen eines Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB zwischen der Stadt Brake und dem Grundstückseigentümer des Schutzgebietes Erschließungstreifen wird abschließend sichergestellt, dass Vorkonventionen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmmissionen) entsprechend dem Inhalt des Lärmgutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (vorhabenbezogen) an der Einmündung des Scheibsfeldes durchgeführt werden, sodass die im Wohngebiet (WA) gem. DN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB (A) tagtäglich im Bereich der Wohngebiete nicht überschritten werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschuttensammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen) auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodentunde 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Außerhalb des Planungsbereiches an der Bremer Straße befindet sich eine ehemalige Hausmüllkippe. Von dieser Altablagerung gehen keine Beeinträchtigungen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aus.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 befindet sich eine Abwasserleitung DN 700 des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOVW).
- Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Festsetzungen des am 19.6.1992 in Kraft getretenen Ursprungsplanes einschließlich der Planungsmitte der 1. Bebauungsplanänderung durch die Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (vorhabenbezogen) ersetzt.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (vorhabenbezogen) ist Bestandteil der Begründung zum oben genannten verbindlichen Bauleitplan.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 99 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake (Unterweser) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Dungenstr., Neuwarder Str., Erlenweg", Bereich "Am Schützenplatz" (vorhabenbezogen) in Brake, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Brake (Unterweser), den 06. Juni 2002

Gez. Maron (Siegel)

Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage

Legenschaftskarte

Maßstab 1 : 1000

Die Vervielfältigung 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 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake (Unterweser), den

Katasteramt Brake (Unterweser)

(Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro

Diekmann & Mosebach,

Jede, den 06. Juni 2002

Gez. Mosebach

Dipl.-Ing. O. Mosebach

(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 25.10.2001 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Dungenstr., Neuwarder Str., Erlenweg", Bereich "Am Schützenplatz" (vorhabenbezogen) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Brake (Unterweser), den 06. Juni 2002

Gez. Maron

Die Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 21.03.2002 nach Erörterung dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Am Dungenstr., Neuwarder Str., Erlenweg" (vorhabenbezogen) zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB - und § 97 Nds. BauO - beschlossen. Die Auslegung wird gem. § 3 (2) BauGB am 02.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit Begründung vom 11.04.2002 bis zum 15.05.2002 öffentlich ausliegen.

Brake (Unterweser), den 06. Juni 2002

Gez. Maron

Die Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Brake hat die 2. Bebauungsplanänderung (vorhabenbezogen), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 06.06.2002 gem. § 10 (1) BauGB und der §§ 56 u. 97 Nds. BauO und der §§ 6 u. 40 der NGO in den zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Brake (Unterweser), den 06. Juni 2002

Gez. Maron

Die Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 28.06.02 im Amtsblatt (Hs. Nr. 162) bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (vorhabenbezogen) ist damit am 28.06.02 rechtsverbindlich geworden.

Brake (Unterweser), den 28. Juni 2002

Gez. Maron

Die Bürgermeisterin

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Brake (Unterweser), den

Die Bürgermeisterin

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Brake (Unterweser), den

Die Bürgermeisterin

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Brake (Unterweser), den

Die Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- max. 2 Wo
- Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,25
- Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1
- Traufhöhe ≤ 4,00 m
- Firsthöhe ≤ 10,00 m

3. Bauweise, Baugrenzen

- offene Bauweise
- nur Einzeihäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdisch
- hier: Abwasserleitung DN 700 des OOVW (s. nachrichtl. Hinweise)

6. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
- private Grünfläche

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

- Regenrückhaltebecken

8. 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 Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Einzelbäumen

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des OOVW

Stadt Brake

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 53

- "Dungenstr., Neuwarder Str., Erlenweg",
- Änderung (vorhabenbezogen),
- Bereich "Am Schützenplatz"

Übersichtsplanausschnitt



Diekmann & Mosebach

Regionale Stadt- und Landschaftsplanung

Entwicklungs- und Projektmanagement

Vareler Straße 9 26349 Jade/Laderberg Tel. (04454) 91 83 82 Fax 91 83 80