

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (N-KomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2014 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Hammelwarden" als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Brake (Unterweser), den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1.000

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



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg

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 Landentwicklung (LGLN) - 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 (Unterweser) hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58, 4. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.09.2019 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 (Unterweser), den 10.12.2019 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58, 4. Änderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.10.2019 bis 07.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Brake (Unterweser), den 10.12.2019 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brake (Unterweser) den Bebauungsplan Nr. 58, 4. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Brake (Unterweser), den 10.12.2019 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 58, 4. Änderung ist damit am in Kraft getreten.

Brake (Unterweser), den Bürgermeister

Vertretung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahre nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 58, 4. Änderung ist die Vertretung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 58, 4. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Brake (Unterweser), den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Brake (Unterweser), den STADT BRAKE Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017

Teilbereich A



LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg - Katasteramt Brake - Liegenschaftskataster Stand 17.10.2019

Teilbereich B



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung: GE (Eingeschränktes Gewerbegebiet)
2. Maß der baulichen Nutzung: 0,6 (Grundflächenzahl), I (Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß), GH ≤ 12,0 m (Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß)

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: o Offene Bauweise
Baugrenze: überbaubare Fläche, nicht überbaubare Fläche

- 9. Grünflächen: Private Grünfläche

- 15. Sonstige Planzeichen: BD (Bodendenkmal), LWa (Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel), Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

Teilbereich A: Innerhalb des Teilbereiches A werden die Festsetzungen Nr. 2-4 des Bebauungsplanes Nr. 58 zur zulässigen Art der baulichen Nutzung aufgehoben.

Stattdessen wird folgende neue Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

- (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE und GEe) folgende Nutzungen nicht zulässig: Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, mit natversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Braker Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept für die Stadt Brake (Unterweser) August 2016) unzulässig.

Table with 2 columns: Nahversorgungsrelevante Sortimente, Zentrenrelevante Sortimente. Lists various goods like food, clothing, electronics, etc.

- (2) Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen, unzulässig.
(3) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE und GEe) folgende Nutzungen nicht zulässig: Lagerplätze als selbstständige Anlagen und öffentliche Betriebe, Gewerbliche Tierhaltungsanlagen

- (4) Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE und GEe) gemäß § 8 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen allgemein zulässig: Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Alle übrigen bestehenden Festsetzungen im Teilbereich A werden durch diese 4. Änderung nicht berührt.

Teilbereich B

Art der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) folgende Nutzungen nicht zulässig: Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, mit natversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Braker Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept für die Stadt Brake (Unterweser) August 2016) unzulässig.

Table with 2 columns: Nahversorgungsrelevante Sortimente, Zentrenrelevante Sortimente. Lists various goods like food, clothing, electronics, etc.

- (2) Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) folgende Nutzungen nicht zulässig: Lagerplätze als selbstständige Anlagen und öffentliche Betriebe, Gewerbliche Tierhaltungsanlagen
(3) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig: Anlagen für kirchliche und kulturelle, Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO, Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO mit Ausnahme von Diskotheken und Veranstaltungshallen für u.a Musikdarbietungen, Tanzveranstaltungen und Hochzeitsfeiern

- (4) Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) gemäß § 8 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen allgemein zulässig: Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

2. Höhe baulicher Anlagen: (1) Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) beträgt die maximale Höhe der Gebäude 12 m bezogen auf die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der angrenzenden Kreisstraße 207 (Hammelwarder Straße). Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Maßnahmen des Immissionsschutzes - Silos und Schornsteine.

Maßnahmen des Immissionsschutzes (Schall)

- (1) Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} einzuhalten: GEe 62/40 dB(A) m² (Tag/Nacht)

- 3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen: (1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BNauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.

- 4. Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen für Teile von baulichen Anlagen: (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von gewerblichen Gebäuden mit mehr als 100 m² Grundfläche zu mindestens 30 v. H. dauerhaft zu begrünen.

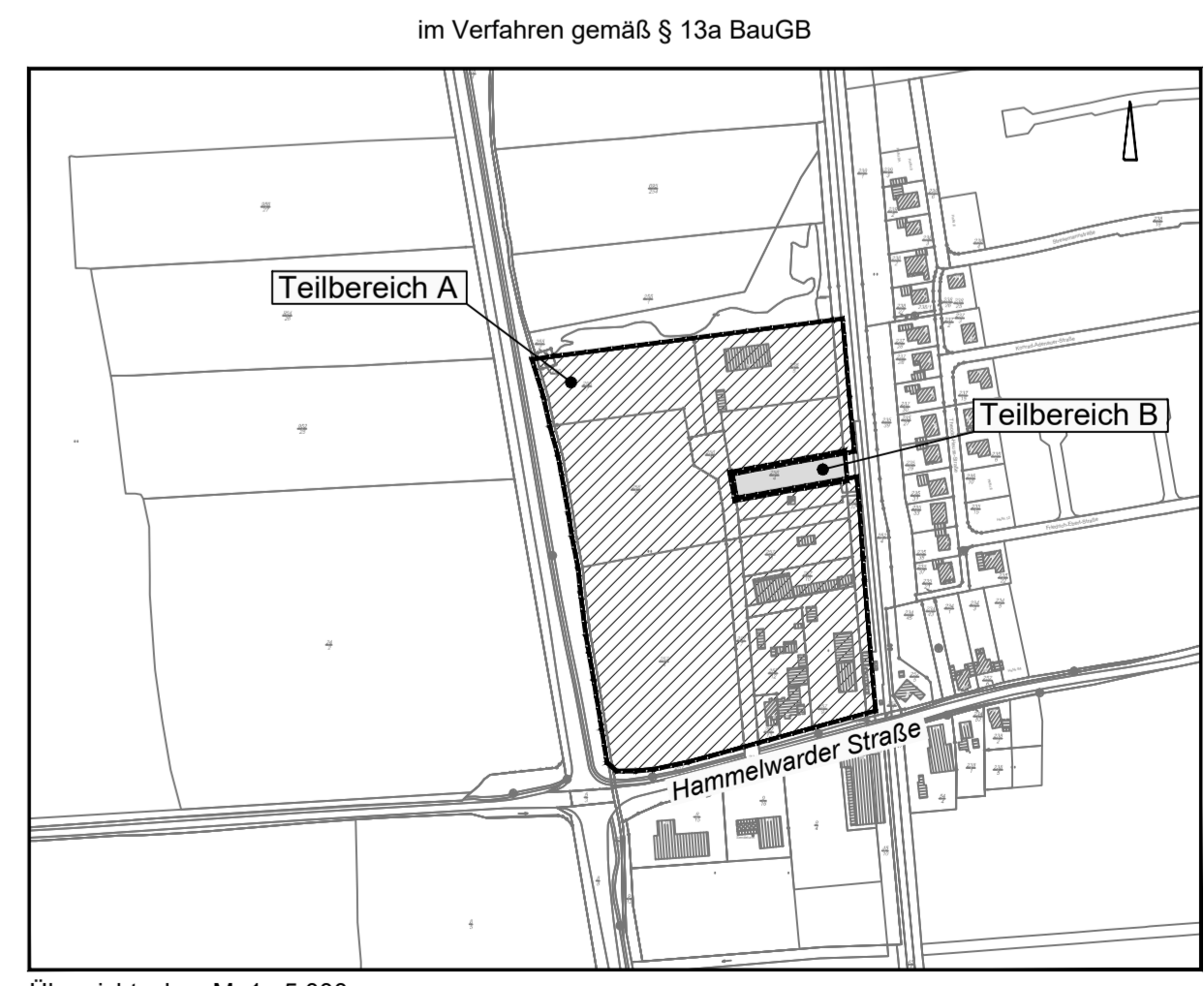
- 5. Garagen und Nebenanlagen: (1) Die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) befestigten Flächen sind mindestens zu 25 % aus wassergebundenem Material oder wasserdurchlässigem Belag, z. B. Rasengittersteinen, auszuführen.

Hinweise

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen 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 Aufschütungen oder Abgrabungen bedürfen gemäß § 57 NWG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
7. Sämtliche Erdarbeiten in dem Bereich der denkmalgeschützten Deichlinie bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG).
8. Aufgrund des Gefährdungspotenzials „sulfataurer Böden“ sind im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Vorkundungen zur Abschätzung des Versauerungspotenzials und der Bewertung des anfallenden Bodenaushubs gemäß den Informationen aus den Geofakten 24 und 25 des LBEG durchzuführen. Es ist für einen fachgerechten Umgang mit dem anfallenden Material zu sorgen.

STADT BRAKE (Unterweser)

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet Hammelwarden"



Übersichtplan M. 1 : 5.000

Dezember 2019 M. 1 : 1.000