

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 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. 5A „Für den Bereich nördlich der Weststraße, zwischen Langeoogstraße und dem Süddieksgraben/ Klippkanner Sieltief“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Brake, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



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 19.02.2020). 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 Rat der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde 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. 5A 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. 5A 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. 5A 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. 5A 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. 5A ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

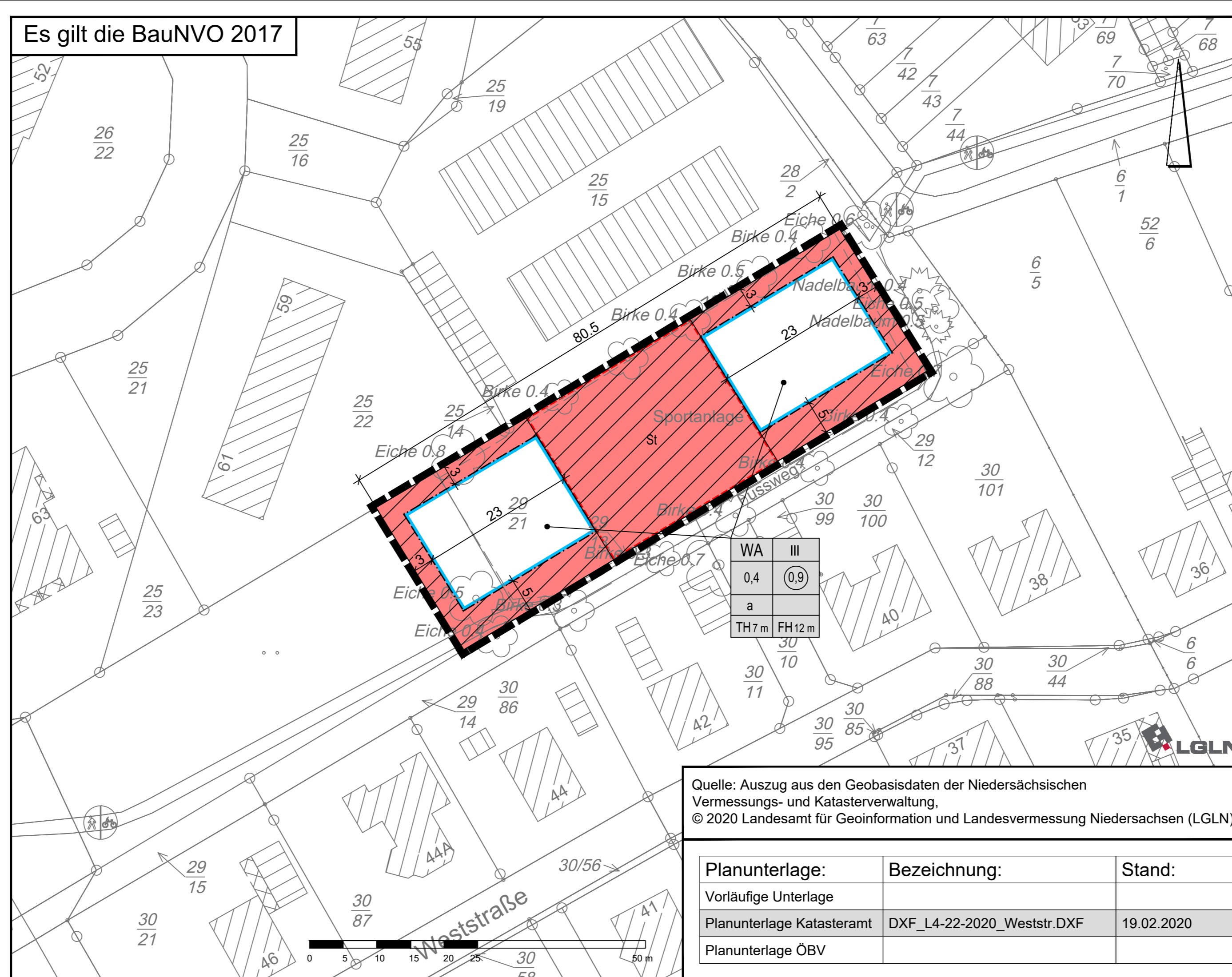
Brake, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Brake, den STADT BRAKE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_L4-22-2020_Weststr.DXF	19.02.2020
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in dem **Allgemeinen Wohngebiet WA** folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/Höhe baulicher Anlagen/überbaubare Flächen**
 - In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind.
 - Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb durch die maximal zulässige Firsthöhe begrenzt. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die Oberkante der Fahrbahn der Weststraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude.
Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) gemäß Einschrieb im Planenteil begrenzt. Bezugspunkte sind die Traufhöhe des Gebäudes und die Oberkante der Fahrbahn der Weststraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude.
 - Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, soweit es sich um Hochbauten handelt, z.B. Garagen, Carports, Gartenhäuser, etc., ausgeschlossen. Sonstige Nebenanlagen, z.B. Zuwegungen, Einfriedungen, Stellplätze, sind zulässig

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

- Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften werden für die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 A „Für den Bereich nördlich der Weststraße, zwischen Langeoogstraße und dem Süddieksgraben/Klippkanner Sieltief“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet getroffen.
- Dachneigung**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 35 und 45 Grad zu errichten.
Auf 10 % der Grundfläche des Gebäudes sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.
Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten/-gauben, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.
- Dachaufbauten**

In dem Allgemeinen Wohngebiet können Dachaufbauten/Dachgauben in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von Organg und Grat des Walmdaches muss mindestens 1,5 m betragen.
- Einfriedungen**

Als Grundstückeinfriedung sind gegenüber den südlich angrenzenden Flurstücken 29/12, 29/13 und 29/14 nur geschnittene Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Maximalhöhe von 0,80 m, zulässig. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 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).
- 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.
- Mit Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 A treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 A und die relevanten Änderungen außer Kraft.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
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)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

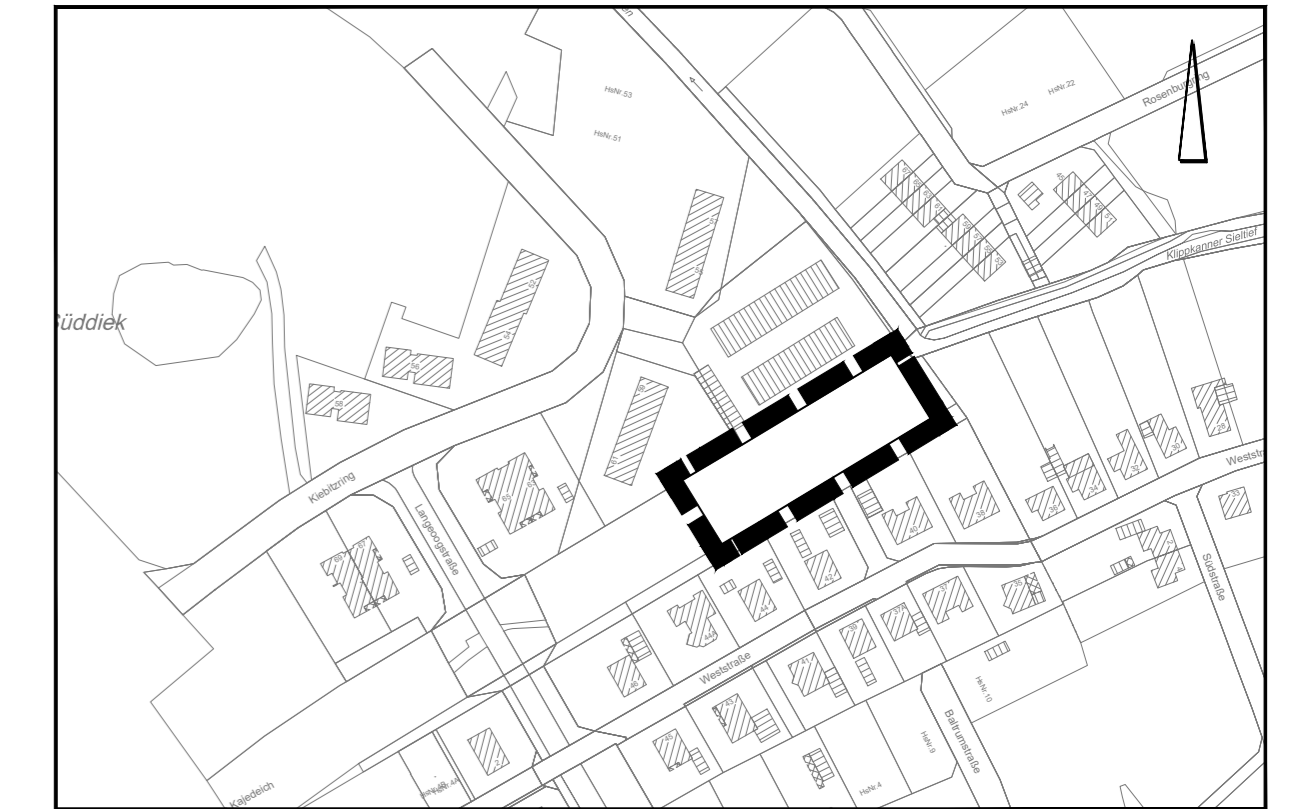
- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Geschossflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH 7 m FH 12 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
 - St Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	U. E.	U. E.	U. E.			
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger			
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld			
Datum:	25.02.2020	24.03.2020	08.04.2020			

STADT BRAKE (Unterweser)

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A "Für den Bereich nördlich der Weststraße, zwischen Langeoogstraße und dem Süddieksgraben/ Klippkanner Sieltief"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000
April 2020 Entwurf M. 1 : 500

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

