

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Brake (Unterweser)

§ 1

Grundlagen und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. Teil I S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. Teil I S. 429) aufgestellt und vom Rat der Stadt Brake (Unterweser) am 3. Sep. 1964 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 unter Zugrundelegung des in § 1 des Bundesbaugesetzes aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes.

§ 2

Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte M = 1:1000, aufgestellt vom Katasteramt Brake (Unterweser), verwendet worden.

§ 3

Betroffene Flurstücke

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Flurstücke 1/1, 2/1, 48/4 bis 57/4, 21/9, 45/4, 22/5, 20/16, 19/32, 18/23, 18/22, 18/21, 19/33, 26/4, 26/2, 27/2, 17/2, 19/2, 28/1, 25, 24/5, 24/6, 24/4, 23/4, 23/5, 23/6, 20/17, 20/2 bis 20/15, 21/1 bis 21/8, 19/2 bis 19/15, 19/16 bis 19/31, 18/20, 18/12 bis 18/18, 18/19, 23/4 der Flur 2, Gemarkung Brake, der Stadt Brake (Unterweser) betroffen. Diese Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

§ 4

Bodenordnung und Erschließung

Um hinsichtlich ihrer Lage, Form und Größe sinnvoll und zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen zu lassen, wird eine Umlegung auf freiwilliger Basis vorgesehen. Die Stadt behält sich jedoch vor, falls eine freiwillige Umlegung nicht durchführbar ist, Maßnahmen entsprechend den §§ 45 - 122 BBauG. zu treffen.

§ 5

Kosten

Die der Stadt voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschläglicher Ermittlung 810.000,-- DM. Diese Kosten werden zum größten Teil durch die Erhebung von Erschließungs- und Anliegerbeiträgen gedeckt.

§ 6

Versorgungseinrichtungen

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch Kanalisation. Das Oberflächenwasser wird bei den Straßen durch den Regenwasserkanal und bei den Hausgrundstücken durch Hausanschluß abgeleitet.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz.

§ 7

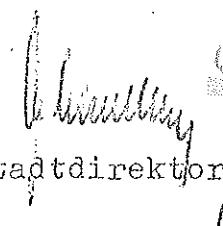
Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch 520,00 m Sammelstraße von 7,00 m Fahrbahnbreite und 2 x 2,00 m breite Fußwege und 2130 lfdm Anliegerstraßen von 6,00 bzw. 5,50 m breite Fahrbahnen und 2 x 1,75 m breite Bürgersteige sowie einen Wohnweg von 60,00 m Länge mit 3,00 m Fußweg und 3,00 m Radweg.

Brake (Unterweser), den 3. Sep. 1964


Bürgermeister


Stadtdirektor



Satzung Nr. 1

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Brake (Unterweser) für den westlichen Teil des Baugebiets westlich des Rosenburgs zwischen dem Dungereichsweg und dem Braker Sieltief.

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. Teil I S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. Teil I S. 429) hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) in seiner Sitzung am 13. Sep. 1964 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Bestandteile

Bestandteile dieser Satzung sind:

1. Der Bebauungsplan
2. Straßenprofilplan.

Anlage des Bebauungsplanes ist die Begründung.

§ 2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird begrenzt im Nordwesten durch die Südost-Seite der Weserstraße, im Südwesten durch die Nordost-Grenze des Braker Sieltiefs, im Südosten durch die Südost-Grenze der Hauptverkehrsstraße (geplant) und im Nordosten durch die Nordost-Seite des Zuggrabens Nr. 1 bis zur Weserstraße.

Er umfaßt die Flurstücke 1/1, 2/1, 48/4 bis 57/4, 21/9, 45/4, 22/5, 20/16, 19/32, 18/23, 18/22, 18/21, 19/33, 26/4, 26/2, 27/2, 17/2, 29/2, 28/1, 25, 24/5, 24/6, 24/4, 23/4, 23/5, 23/6, 20/17, 20/2 bis 20/15, 21/1 bis 21/8, 19/2 bis 19/15, 19/16 bis 19/31, 18/20, 18/12 bis 18/18, 18/19, 23/4 der Flur 2, Gemarkung Brake.

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet.

§ 3

Bauland

Die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Gewässer sowie der Kinderspielplätze sind Bauland.

§ 4

Bauweise

Im Geltungsbereich dieser Satzung wird die offene Bauweise festgesetzt. Hinsichtlich der Mindestabstände der baulichen Anlagen von den Nachbargrenzen sind die landesrechtlichen Vorschriften bindend.

§ 5

Bebauungsweise

Hinsichtlich der Bebauungsweise - Einzelhäuser, Reihenhäuser - sind die in dem Bebauungsplan eingetragenen Hausgrundrissymbole bindend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

§ 7

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden folgende Baugebiete festgesetzt:

1. Reines Wohngebiet
2. Sondergebiet L 1 - Ladengebiet -
3. Sondergebiet L 2 - Ladengebiet -

Die Baugebiete sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet. Die nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 8

Maß der baulichen Nutzung

Im reinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- Für die 1-geschossige Bebauung eine GRZ = 0,3 und eine GFZ = 0,3,
für die 2-geschossige Bebauung eine GRZ = 0,3 und eine GFZ = 0,6,
für die 3-geschossige Bebauung eine GRZ = 0,3 und eine GFZ = 0,9.

Im reinen Wohngebiet ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend. In dem Sondergebiet L 1 ist eine GRZ = 0,6 und eine GFZ = 1,6. In dem Sondergebiet L 2 ist eine GRZ = 0,6 und eine GFZ = 1,2. In den Sondergebieten L 1 und L 2 sind im Erdgeschoß nur Läden zulässig, während in den Obergeschossen Läden, Büros und Wohnungen zulässig sind.

Für Garagen wird die Grundfläche der baulichen Nutzung mit max. 25 qm je Garage festgesetzt.

§ 9

Garagen

Garagen dürfen nur auf den besonders für Garagenbauten gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
Die Anzahl der zulässigen Garagen wird bestimmt durch die §§ 12 und 15 der Baunutzungsverordnung.

§ 10

Firstrichtung

Die in dem Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungen der Gebäude gelten aus der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufgestellten Satzung Nr. 2 über die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung gemäß § 9 Absatz 4 des Bundesbaugesetzes als nachrichtlich übernommen.

§ 11

Elt- und Telefonleitungen

Elt- einschließlich Telefonleitungen sind sämtlich zu verkabeln. Freileitungen sind, mit Ausnahme der vorhandenen Hochspannungsleitung, nicht zulässig. Das Anbauverbot zur vorhandenen Hochspannungsleitung wird mit 11 Meter beiderseits der Achse festgesetzt.

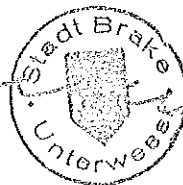
§ 12

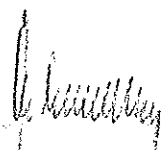
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Brake (Unterweser), den 78. Sep. 1964


Bürgermeister




Stadtdirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 1970 (BGBl. I S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 5. 11. 1965
DER PRÄSIDENT DES N. DERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 5. 11. 1965

Im Auftrage:



()
()

()
()

Satzung Nr. 2

zum Bebauungsplan Nr. 5 a der Stadt Brake (Unterweser) über die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung.

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I, S. 938) hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) in seiner Sitzung am 3. Sep. 1964 folgende Satzung über die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung beschlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird begrenzt im Nordwesten durch die Südost-Seite der Weserstraße, im Südwesten durch die Nordost-Grenze des Braker Sieltiers, im Südosten durch die Südost-Grenze der Hauptverkehrsstraße (geplant) und im Nordosten durch die Nordost-Seite des Zuggrabens Nr. 1 bis zur Weserstraße.

Er umfaßt die Flurstücke 1/1, 2/1, 48/4 bis 57/4, 21/9, 45/4, 22/5, 20/16, 19/32, 18/23, 18/22, 18/21, 19/33, 26/4, 26/2, 27/2, 17/2, 29/2, 28/1, 25, 24/5, 24/6, 24/4, 23/4, 23/5, 23/6, 20/17, 20/2 bis 20/15, 21/1 bis 21/8, 19/2 bis 19/15, 19/16 bis 19/31, 18/20, 18/12 bis 18/18, 18/19, 23/4 der Flur 2, Gemarkung Brake.

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet.

§ 2

1. Zulässig sind nur mit Dachziegeln eingedeckte Sattel- und Walmdächer mit den im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragenen Dachformen und Dachneigungen. Giebelwalme bei Walmdächern dürfen steiler als angegeben ausgeführt werden.
2. Bei Walmdächern muß die Firstlänge mindestens die halbe Gebäudelänge betragen. Für die Anbauten und Nebengebäude (Garagen) sind flache Dächer vorgeschrieben.
3. Hinsichtlich der Firstrichtungen der Gebäude sind die Angaben im Bebauungsplan bindend.
4. Die Sockelhöhe der Gebäude darf das Maß von 0,50 bis 0,80 m über Straßenoberkante nicht über- bzw. unterschreiten.

Die Traufhöhe darf das Maß

bei 1-geschossigen Häusern von 3,60 m
bei 2-geschossigen Häusern von 6,20 m und
bei 3-geschossigen Häusern von 8,80 m

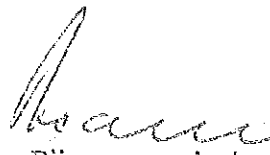
über Straßenoberkante nicht überschreiten.


5. Zulässig sind nur Massivbauten in Ziegelrohbauweise und als Putzbauten.
6. Die Garagen sind in Form und Material dem Hauptgebäude anzupassen.
7. Behelfsbauten und Schuppen sowie Wellblechgaragen sind nicht zulässig.
8. Werbe- und Reklameeinrichtungen jeglicher Art und Ausführung sind nicht zulässig.
Eine Ausnahme wird nur in den Sondergebieten L 1 und L 2 zugelassen. Jedoch sind sämtliche Werbeeinrichtungen genehmigungspflichtig.
9. Als Einfriedigungen der Grundstücke sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Andere Einfriedigungen können zugelassen werden, wenn sie sich in das Gesamtbild der Straße einwandfrei einfügen.

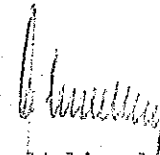
§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Brake (Unterweser), den 3. Sep. 1964


Bürgermeister




Stadtdirektor

Genehmigt gemäß § 3 der Verordnung
über Baugestaltung vom 10. Novem-
ber 1936 (RGBl. I. S. 938) mit
Verfügung vom 6. 1. 1965
-Vie 4/II - /63-

Der Präsident des Niedersächsischen
Verwaltungsbezirks Oldenburg
Im Auftrage:

