

# Stadt Brake (Unterweser)

## Bebauungsplan Nr. 65 "Südlich Seehauser Weg" mit örtlichen Bauvorschriften



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innenhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 16) Nr. 1 BauNVO.
- Innenhalb maximal zweier Wohnheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauNGB). Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohnheit zulässig.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) § 22 (4) BauNVO sind Gebäude bis zu einer Länge von max. 18,00 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudeänge nicht anzurücken.
- Innenhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
  - Obiger Bezugspunkt: max. Gebäudeniveau (GH)
  - Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Deichschutzzone gem. § 16 BauNVO sowie wasserseitigen Erhaltungsgräben entlang und Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Die entlang der festgesetzten Wasserfläche darf für die Anlage notwendiger Grundstückszuflüsse auf einer Breite von 5,00 m verhindert werden.

- Die mit MF 1 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist nach Maßgabe des Kap. 65 als gehölzfreie, halbdurelle Gras- und Staudenfläche zu entwickeln.
- Innenhalb von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB aus wasser durchlässigen Materialien (z. B. Schotter, wassergebundene Wegglocke) herzustellen.

- Innenhalb der festgesetzten mit PF 1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher nach Maßgabe des Kap. 3, 5.11 "Belange von Natur und Landschaft" der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 anzulegen.

- Innenhalb der festgesetzten mit PF 2 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher nach Maßgabe des Kap. 3, 5.11 "Belange von Natur und Landschaft" der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 anzulegen.

- Hausnummern, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Faulbaum, Schwarze Johannisbeere, Hundrose, Ohnweide

- Gehölzqualitäten:

- Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

- leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

- Sträucher: Hundsrose, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Faulbaum, Schwarze Johannisbeere, Hundrose, Ohnweide

- Gehölzqualitäten: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

- Innenhalb der festgesetzten mit PF 2 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher nach Maßgabe des Kap. 3, 5.11 "Belange von Natur und Landschaft" der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 anzulegen.

- Sträucher: Hundsrose, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Faulbaum, Schwarze Johannisbeere, Hundrose, Ohnweide

- Gehölzqualitäten: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

- Innenhalb der festgesetzten mit PF 2 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher nach Maßgabe des Kap. 3, 5.11 "Belange von Natur und Landschaft" der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 anzulegen.

- Sträucher: Hundsrose, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Faulbaum, Schwarze Johannisbeere, Hundrose, Ohnweide

- Gehölzqualitäten: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

- Innenhalb der festgesetzten mit PF 2 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher nach Maßgabe des Kap. 3, 5.11 "Belange von Natur und Landschaft" der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 anzulegen.

- Sträucher: Hundsrose, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Faulbaum, Schwarze Johannisbeere, Hundrose, Ohnweide

- Gehölzqualitäten: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

- Innenhalb der festgesetzten mit PF 2 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher nach Maßgabe des Kap. 3, 5.11 "Belange von Natur und Landschaft" der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 anzulegen.

- Sträucher: Hundsrose, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Faulbaum, Schwarze Johannisbeere, Hundrose, Ohnweide

- Gehölzqualitäten: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

- Innenhalb der festgesetzten mit PF 2 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher nach Maßgabe des Kap. 3, 5.11 "Belange von Natur und Landschaft" der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 anzulegen.

- Sträucher: Hundsrose, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Faulbaum, Schwarze Johannisbeere, Hundrose, Ohnweide

- Gehölzqualitäten: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3  
Anzahl der Volgeschosse  
GH < 1,00 m max. Gebäudehöhe < 9,00 m, s. textl. Festsetzung Nr. 4

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise, s.textl. Festsetzung Nr. 3  
- - - - - Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

Stratenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

#### P

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche"  
- - - - - Ein- und Ausfahrtsbereich

#### 5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche  
Wasserfläche (Erhässeungsgraben)

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

Fläche für Regenrückhalting durch Grabenweiterung  
Wasserfläche (Erhässeungsgraben)

#### 7. Planungen, Nutzungsgesetzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 7 und § 8  
PF Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen, s. textl. Festsetzung Nr. 10 und 11

#### 8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Grenze der 50 m-Deichschutzzone gem. § 16 Niedersächsisches Deichgesetzes (NDG)  
Sichtstreifen gem. EAE  
Vorgeschlagene Fahrbahnbreite

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Maßstab: 1 : 1000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwendung für nichtbehördliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katastehoerde zulässig.  
Die Planungslage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskateters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen von öffentlichen Anlagen geographisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Brake (Unterweser), den .....  
Katasteramt Brake (Unterweser) (Siegel)

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro  
Diekmann & Mosebach.  
Rastede, den .....

Dipl. Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Südlich Seehauser Weg mit örtlichen Bauvorschriften" genehmigt.  
Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... offiziell bekannt gemacht.  
Die Bürgermeisterin

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 "Südlich Seehauser Weg mit örtlichen Bauvorschriften" wurde am 10.12.2003 im Deichschutzbüro und im Bauamt Brake (Unterweser) ausgestellt.  
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... offiziell bekannt gemacht.  
Die Segnung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.  
Brake (Unterweser), den .....

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am ..... nach Erförterung der fristgemäß vorgebrachten Bauvorschriften, der §§ 6 u. 97 NBauO und der §§ 6 u. 40 der z.zt. geltenden Fassung als Satzung beschlossen.  
Die Segnung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.  
Brake (Unterweser), den .....

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 65 "Südlich Seehauser Weg" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt der Stadt Brake (Unterweser) eingetragen worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 65 "Südlich Seehauser Weg" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... im Amtsblatt der Stadt Brake (Unterweser) erstmals geworden.

Brake (Unterweser), den .....

Die Bürgermeisterin

#### BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "SÜDLICH SEEHAUSER WEG"

mit örtlichen Bauvorschriften  
Übersichtsplan unmaßstäblich

#### Stadt Brake (Unterweser)

Landkreis Wesermarsch



#### Diekmann & Mosebach

Regionalanplanung Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 Tel. (040) 9116 30 Fax 040 9116 40

Mai 2004