

# STADT BRAKE (Unterweser)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 66 "Helkenburg"

### mit örtlichen Bauvorschriften



#### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 8.10.2003 (in der Fassung vom 10.11.2003) hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) diesen Bebauungsplan Nr. 66 "Helkenburg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Brake, den 18.12.2003

gez. Uta Maron  
Bürgermeister

#### Verfahrensvermerke

##### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner Sitzung am 22.10.2003 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.11.2003 öffentlich bekanntgemacht worden.

Brake, den 28.10.2003

gez. Uta Maron  
Bürgermeister

##### Planunterlagen

Verfahrensvermerke: Gemietung Goldwarden, Flur 8  
Legenschriftkarte: 6413 D  
Maßstab: 1:1000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. GvBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 09.09.1989, Nds. GvBl. S. 145). Im Inhalt des Liegenschaftskatasters und west die vollständig bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den 14.01.2004

gez. Schösser  
Unterschrift

##### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

INGWA GmbH  
Bremer Straße 18  
26135 Oldenburg  
Tel.: (0441) 92696-0  
Fax: (0441) 92696-29

Oldenburg, den 17.12.2003

gez. Schösser  
I.A. Dipl.-Ing. F. Senker

##### Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Bebauungsplan und der Begründung haben in der Zeit vom 02.10.2003 bis 03.11.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Brake, den 18.12.2003

gez. Uta Maron  
Bürgermeister

##### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brake (Unterweser) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Begründung gemäß § 10 BauGB am 18.12.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Brake, den 18.12.2003

gez. Uta Maron  
Bürgermeister

##### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.12.2003 rechtsverbindlich geworden.

Brake, den 20.12.2003

gez. Uta Maron  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Brake, den .....

##### Mängel der Abwägung

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

Brake, den .....

#### Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) dürfen Gebäude eine Höhe von 9,00 m nicht überschreiten. Untergeschoßbauteile wie Antennen und Schornsteine bleiben außer Betracht. Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe: oberer Abschluß des Gebäudes. Untergeschoßbauteile wie Antennen und Schornsteine bleiben außer-Betracht. Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhälfte) der nächsten Erschließungsstraße.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro angelegtem 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau wie Schwarzerle, Eberesche, Esche, Stieleiche, Silberweide, Hanbuche, Flaatterlme, Sandbirke und Obstgehölz zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzung der Bäume ist in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Folgende Qualitäten sind bei den Bäumen vorzusehen:  
Bäume: Hochstämme, Mindeststammumfang in 1 m Stammhöhe: 14 - 16 cm

#### Nachrichtliche Übernahme

- Innerhalb des Plangebietes verlaufen Gewässer III. Ordnung. Die Satzungen des jeweiligen Entwässerungsverbandes ist zu beachten. Hiernach ist zu Gewässern III. Ordnung ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m zur Böschungsoberkante einzuhalten.

#### Nachrichtliche Hinweise

- Auf der Fläche der Gemarkung Goldwarden, Flur 3, Flurstück 905/214 auf einer Fläche von anteilig ca. 0,8 ha werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach Maßgabe des Parts Natur und Landschaft zum Bebauungsplan Nr. 66 "Helkenburg" realisiert. Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes zu beginnen. Die Fläche wird durch eine Grundentlastung gesichert.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Brake (Unterweser) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, tztz für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastlagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

#### Örtliche Bauvorschriften

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 "Helkenburg II" identisch.
- Dacheindeckungen mit glasernen Ziegeln sind nicht zulässig.
- Zur Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m oder lebende Hecken zulässig.

Nachrichtlicher Hinweis  
Lage der Ersatzflächen

Kein Maßstab



# Planzeichenerklärung

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,3  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl z.B. 1  
Höhe baulicher Anlagen — max. Gebäuhöhe  
über der nächstgelegenen Erschließungsstraße z.B. GH ≤ 9,0 m

## 3. Bauweise, Boulilinien, Bougrenzen



## 4. Verkehrsflächen



## 5. Grünflächen



## 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft



## 8. Sonstige Planzeichen



# Stadt Brake (Unterweser) Bebauungsplan Nr. 66 "Helkenburg" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan M. 1:25.000

