

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 diesen Bebauungsplan Nr. 79 „Timmermanns Hellmer“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Brake, den 14.01.2020

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 07.06.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist örtlichkeit frei 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 Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18./22.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Brake, den 14.01.2020

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 03.06.2019 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 24.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 mit der Begründung haben vom 02.09.2019 bis 02.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Brake, den 14.01.2020

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brake hat den Bebauungsplan Nr. 79 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 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 79 ist damit am in Kraft getreten.

Brake, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 79 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 79 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Brake, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

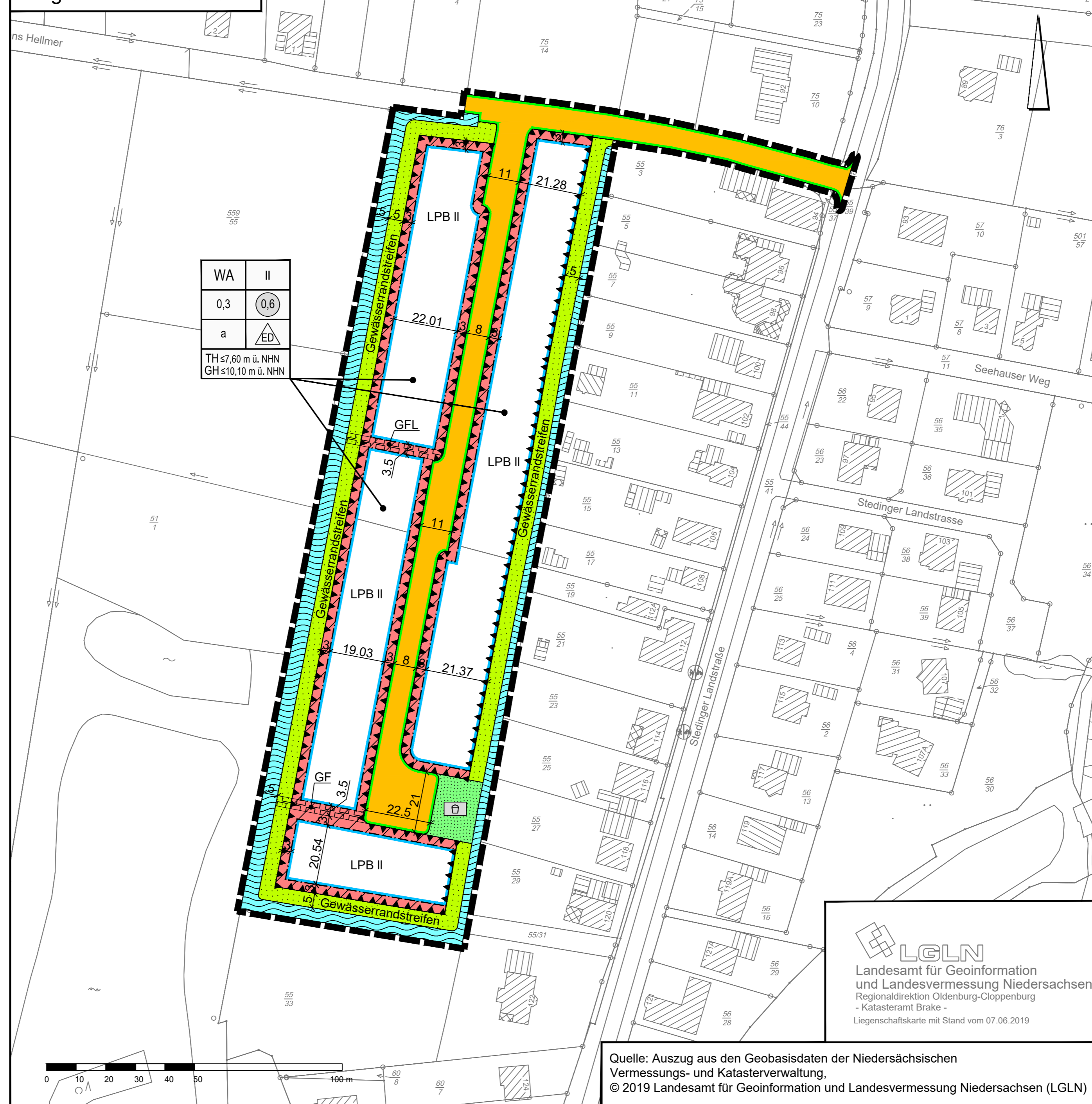
Brake, den

Stadt Brake (Unterweser)
Der Bürgermeister

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 Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)
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)
Planzi-Verordnung 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)

Es gilt die BauNVO 2017



LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Brake
Liegenschaftskarte mit Stand vom 07.06.2019

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

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 (5) 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.

2. Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten/nicht überbaubare Flächen /Bauweise/Mindestgrundstücksgröße/Höhe baulicher Anlagen

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 250 qm eine Wohneinheit zulässig.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- (3) In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudehöhen bis maximal 20 m (Einzelhäuser) bzw. je Doppelhaushälfte bis maximal 10 m zulässig sind.
- (4) In den allgemeinen Wohngebieten WA wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm für Einzelhäuser bzw. 250 qm je Doppelhaushälfte je Baugrundstück festgesetzt.
- (5) Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die Gebäudehöhe gemäß Pläneinschrieb begrenzt. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und Normalhöhennull.
- Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximale zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) gemäß Einschrieb im Planenteil begrenzt. Bezugspunkte sind die Traufhöhe und Normalhöhennull.
- (6) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in allen Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2 Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse sind oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind.

3. Maßnahmen des Immissionsschutzes (Schall)

- (1) Die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden durch verkehrsbezogene Schallimmissionen überschritten. Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder der wesentlichen baulichen Änderung der Außenbauteile bestehender Gebäude des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

Im Lärmpegelbereich II sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich II
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Büroräume u.ä. erf. R_{w, min} = 30 dB

Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

4. Gewässerunterhaltung

- (1) Innerhalb der als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzten Bereiche ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Bestehende Bäume werden angerechnet.

| Pflanzliste 1 | |
|---------------------------|---------------|
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wild-Äpfel |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Ulmus carpinifolia</i> | Feldulme |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Erl |
| Obstbäume (als Hochstamm) | |

6. Grundstückszufahren

- (1) Zur Erschließung der Baugrundstücke ist je Einzelhausgrundstück oder je Doppelhaushälfte insgesamt nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen 4,0 m zulässig, soweit das Baugrundstück an eine Versickerungsfläche der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzt.

7. Geländehöhe

Das Gelände der im Allgemeinen Wohngebiete festgesetzten Bauflächen ist auf mindestens 1,00 m ü. NN zu erhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 – Sitzpunkt Oldenburg, Offener 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 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 als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 (§ 14 BauNVO), wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespieist wird (§ 14 (3) BauNVO).
- Einleitungen in ein Gewässer stellen gemäß § 9 WHG eine Benutzung dar. Hierfür ist eine Erlaubnis nach § 9 (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.

7. Erläuterung zu den Anforderungen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich II

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches II nach DIN 4109, ist nach Tabelle 8 der Norm, Spalte 4 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens R_{w, min} = 30 dB für die Außenbauteile zu fordern. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwände mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens R_w = 35 dB errichtet werden und max. 40 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109, unter Vernachlässigung der Tabelle 9, ein erforderliches Schalldämm-Maß für die Fenster von R_w = 25 dB.

Fenster und Lüftungselemente

Fenster sind entsprechend ihrer schalldämmenden Eigenschaften gemäß VDI 2719 [N4] in die Schallschutzklassen 1 - 6 unterteilt, die wie folgt definiert sind:

| Spalte | 1 | 2 | 3 |
|--------|--------------------|--|--|
| Zeile | Schallschutzklasse | bewertetes Schalldämm-Maß R _w des am Bau funktionsmäßige eingebauten Fensters | erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß R _w des im Prüfstand eingebauten funktionsfähigen Fensters |
| 1 | 1 | 25 bis 29 dB | ≥ 27 dB |
| 2 | 2 | 30 bis 34 dB | ≥ 32 dB |
| 3 | 3 | 35 bis 39 dB | ≥ 37 dB |
| 4 | 4 | 40 bis 44 dB | ≥ 42 dB |
| 5 | 5 | 45 bis 49 dB | ≥ 47 dB |
| 6 | 6 | ≥ 50 dB | ≥ 52 dB |

Tabelle 12 Schallschutzklassen von Fenstern

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche technische Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet. Fenster moderner Qualität, die der günstigen Wärmeschutzverordnung genügen, besitzen eine Luftschalldämmung von R_w = 30 - 34 dB (Schallschutzklasse 2) und teilweise sogar einen Wert von R_w = 35 - 39 dB (Schallschutzklasse 3). Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist die erforderliche Schalldämmung auch im Lüftungszustand sicherzustellen.

8. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Brake während der üblichen Öffnungszeiten aus.

9. Boden

Aufgrund des Gefährdungspotenzials „sulfidaurer Böden“ sind im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Voruntersuchungen zur Abschätzung des Versauerungspotenzials und der Bewertung des anfallenden Bodenaushubs gemäß den Informationen aus den Geofakten 24 und 25 des LBEZ durchzuführen. Es ist für einen fachgerechten Umgang mit dem anfallenden Material zu sorgen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 7,60 m ü. NN
GH ≤ 10,10 m ü. NNH
Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, GH= Gebäudehöhe, ü.NNH= über Normalhöhennull)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a Abweichende Bauweise

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

- Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

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

Wasserfläche

15. Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Lärmpegelbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften werden für die im Bebauungsplan Nr. 79 „Timmermanns Hellmer“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete getroffen.

§ 2 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur geschnittene Laubholzhecken (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.

STADT BRAKE (Unterweser)

Bebauungsplan Nr. 79 "Timmermanns Hellmer"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtspan M. 1 : 5.000

November 2019

M. 1 : 1.000