PLANZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. V BREITE STRASSE / HAFENSTRASSE DER STADT BRAKE (UNTERWESER) LANDKREIS WESERMARSCH

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO)
- z.B. II III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO)
- z.B. 0,9 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- z.B. (1,6) Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- z.B. 3,0 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
- z.B. TH 7,00 m Traufhöhe als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (s. Ziff. 9 der textl. Festsetzungen) (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4 BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
- F Feuerwehr

5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche mit der Darstellung ihrer beabsichtigten Aufteilung Fahrbahn, Gehweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- VBZ verkehrsberuhigte Zone
- P öffentliche Parkflächen

6 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Umformerstation
- Gasreglerstation

7 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- G private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

8 REGELUNGEN FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGS-MASSNAHMEN

- SAN Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Satzungsbeschluß 10.06.1976
- E zu erhaltende Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- Grundstücksgrenze aufgehoben (Vorschlag)
- Grundstücksgrenze geplant (Vorschlag)

9 SONSTIGE PLANZEICHEN

- St Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- G/F mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Flutmauer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Änderungspunkte
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung der Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellungen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Stellung baulicher Anlagen Mittelachse des Baukörpers (Firstrichtung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- zu erhaltender Baumbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- anzupflanzender großkroniger Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Grenze des Hauptdeichs Binnendeich
- Gebiete mit Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 55/70 dBA flächenbezogener Schalleistungspegel (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher flächenbezogener Schalleistungspegel
- Grenze des Sichtschutzbereichs für Schleuse

0 5 10 15 20 25 50

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.1986 (Nds. GVBl. S. 103) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) die Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. V, bestehend aus der Planzeichnung und den untenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Brake (Unterweser), 06.06.1988

gez. BERGNER L.S. gez. ERFMANN
Bürgermeister Stadtdirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Sondergebiet Binnenhafen II dient der Hafennutzung. Es sind nur Umschlag und Lagerung von Massengütern und Stückgütern zulässig, die nicht erheblich belästigen. Die flächenbezogenen, effektiven Schalleistungspegel dürfen maximal 65/55 dB(A) für Teilfläche 1, 65/59 dB(A) für Teilfläche 2 und 50/45 dB(A) für Teilfläche 3 - Halle - betragen und 65/- dB(A) für Teilfläche 4 (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
2. Das Sondergebiet Kernstadtrand - Hafenrandzone dient als Schutzzone zwischen Binnenhafen und Kernstadt. Zulässig sind:
   - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
   - Geschäfts- und Bürogebäude,
   - Einzelhandels-, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten in dem Bereich Ecke Hafenstr./Kirchenstr. bis einschl. Grundstück Hafenstr. Nr. 7,
   - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
   - Lagerhäuser, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

   Der äquivalente Dauerschallpegel der Schallimmissionen darf maximal 65/50 dB(A) betragen aufgrund der bestehenden Vorbelastung. Ausnahmsweise können Tankstellen zugelassen werden (§ 11 Abs. 1 BauNVO).
3. Im Mischgebiet MI-1 sind Wohnungen im Erdgeschoß nicht zulässig. Gartenbaubetriebe sind unzulässig und Tankstellen können ausnahmsweise zugelassen werden. Der äquivalente Dauerschallpegel der Schallimmissionen darf maximal 65/50 dB(A) betragen aufgrund der bestehenden Vorbelastung (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).
4. Im Mischgebiet MI-2 und MI-3 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).
5. Im Mischgebiet MI-2 darf der äquivalente Dauerschallpegel der Schallimmissionen maximal 65/50 dB(A) betragen aufgrund der bestehenden Vorbelastung.
6. Sonstige Wohnungen sind in den Kerngebieten oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).
7. Das Sondergebiet Mitteldeich dient als Deichkörper. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes sind zu berücksichtigen.
8. Im Sondergebiet Binnenhafen II können bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, als Ausnahme zugelassen werden. In den übrigen Gebieten sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In Ausnahmefällen ist es möglich, die überbaubaren Flächen entsprechend der Grundstückszuschnitte zu überschreiten, um Garagen zu erstellen. Nachbarrechtliche und öffentliche Belange dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
9. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise zulassen, um Traufgassen zu ermöglichen.
10. Für die gekrümmt verlaufende Baulinie an dem Übergang der Hafenstraße in die Kirchenstraße und für die schräg bzw. gekrümmt verlaufende Baulinie an der südlichen Begrenzung der neuen Trasse vom Schleusendeich über das Bauhofgelände sind Ausnahmen möglich, indem auf diese Baulinien nur die Gebäudeecken gebaut werden müssen (§ 23 Abs. 2 BauNVO).
11. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
12. In den Gebieten mit Schallschutzmaßnahmen sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen Schallschutzfenster zur Einhaltung des zulässigen äquivalenten Dauerschallpegels vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
13. Die mit G/F gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten folgender Personenkreise zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):

    G/F 1 entfällt

    G/F 2 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Grundstücke Mitteldeichstraße 18 und 22

    G/F 3 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Grundstücks Mitteldeichstraße 31.

    Die mit G1 und G2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
14. In der abweichenden Bauweise a sind die Gebäude mit einseitigem Grenzabstand zu errichten. Ausnahmen sind zulässig, wenn es die vorhandene Bebauung erfordert (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
15. In der privaten Grünfläche zwischen Schleusendeich und Weser, Flurstück 5/2, sind Straßen, die zur Instandhaltung und Reparatur der Schleuse erforderlich sind, zulässig.
16. Im Sondergebiet SO-Binnenhafen II sind für die überbaubaren Bereiche 1 und 2 folgende gestalterische Festsetzungen zu beachten:
    - An der Südost- und Nordwestseite darf die Traufhöhe der Gebäude im überbaubaren Bereich 1 maximal 7,0 m und im überbaubaren Bereich 2 maximal 3,50 m jeweils über Geländeoberkante betragen. Maßgebend als Bezugspunkt für die Geländeoberkante ist jeweils die Mitte der Baugrenze an der Hafenstraße = 3,60 m NN.
    - Die maximale Höhe der Überbauung im Bereich 1 darf 10,0 m und im Bereich 2 5,50 m nicht überschreiten, jeweils über Geländeoberkante gemessen.
    - An der Südost- und Nordostseite sind die Außenwände der Gebäude im Bereich 1 durch senkrechte Pfeilervorlagen im Abstand von 6,0 m bis 10,0 m zu untergliedern. Die Vorlagen müssen einen Vorsprung von mindestens 10 cm und eine Breite von mindestens 30 cm vor den Außenwänden aufweisen.
      Die Ausfachung zwischen den Vorlagen und die Außenwände für den überbaubaren Bereich 2 sind aus roter Ziegelverblendung auszuführen. Als rot gelten im Rahmen dieser gestalterischen Festsetzungen nach dem Farbregister RAL 840 HR nur die Farbtöne RAL 3000 - 3003 und 3011.
    - Die Überbauung im Bereich 1 muß ab Traufhöhe nach allen Seiten eine Dachneigung von 45° - 50° aufweisen. Die Überbauung im Bereich 2 ist ebenfalls ab Traufhöhe mit einer Dachneigung von 45° - 50° zu versehen.
    - Für die Dachschrägen sind als Materialien nur mineralhaltige, kleinformatige Dacheindeckung in Schindelgröße sowie Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben grau oder braun zulässig. Als grau oder braun gelten im Rahmen dieser gestalterischen Festsetzungen nach dem Farbregister RAL 840 HR nur die Farbtöne RAL 7013, 7015, 7022 und 8007 - 8019. Unzulässig sind für die Dachschrägen Metalleindeckungen (z. B. Trapezbleche), Wellasbestplatten sowie Pappeindeckung bzw. Kunststoffolie.
17. In der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr sind für den überbaubaren Bereich 3 folgende gestalterische Festsetzungen zu beachten:
    - An der Ost- und Südseite darf die Traufhöhe der Gebäude im überbaubaren Bereich 3 maximal 5,50 m über Geländeoberkante betragen. Maßgebend als Bezugspunkt für die Geländeoberkante ist die Mitte der Baugrenze an der Schleusendeichtrasse.
    - Die maximale Höhe der Überbauung im Bereich 3 darf 8,0 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.
    - An der Ost- und Südseite sind die Außenwände der Überbauung im Bereich 3 durch senkrechte Pfeilervorlagen im Abstand von 6,0 m bis 10,0 m zu untergliedern. Die Vorlagen müssen einen Vorsprung von mindestens 10 cm und eine Breite von mindestens 24 cm vor den Außenwänden aufweisen. Die Ausfachung ist nach den gestalterischen Festsetzungen für die überbaubaren Bereiche 1 und 2 auszuführen.
    - Die Überbauung im Bereich 3 muß ab Traufhöhe an der Ost-, Süd- und Westseite eine Dachneigung von 45° - 50° aufweisen.
    - Die Dachschrägen sind nach den gestalterischen Festsetzungen für die überbaubaren Bereiche 1 und 2 auszuführen.

VERFAHRENSVERMERKE AUF DEM BEBAUUNGSPLAN

Der Rat der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner Sitzung am 25.07.1985 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V Breite Straße/Hafenstraße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 4.4.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Brake (Unterweser), den 6.6.1988

Siegel gez. ERFMANN
Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 13 u 15 Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für V III 24/82 erteilt durch das Katasteramt Brake am 3.11.1982
Az.: - 23o5o - N

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.06.88). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzeitlichen Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake (Unterweser), den 8. Juni 1988 L.S. Katasteramt Brake
gez. EBERHARDT

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde durch die Stadt Brake - Dezernat III - ausgearbeitet.

Brake (Unterweser), den 6.6.1988

gez. KNOBLOCH
Bauoberrat

Der Rat der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner Sitzung am 12.11.87 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.11.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 7.12.1987 bis 6.1.1988 öffentlich ausgelegen.

Brake (Unterweser), den 6.6.1988 L.S. gez. ERFMANN
Stadtdirektor

~~Der Rat der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner Sitzung am~~ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG beschlossen. ~~Den Beteiligten im Sinne von § 2 a Abs. 7 BBauG wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.~~

Brake (Unterweser), den
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Brake (Unterweser) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.3.1988 als Satzung (§ 3(2) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Brake (Unterweser), den 6.6.1988

gez. BERGNER L.S. gez. ERFMANN
Bürgermeister Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde Bezirksregierung Weser-Ems (Az.: 3o97-211o2 (1oo2 V/1. Änderung)) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen/mit Maßgaben~~ gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. BauGB genehmigt/~~teilweise genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom gemäß § 6 Abs. 4 BauGB von der Genehmigung ausgenommen.~~

Oldenburg, den 8.9.1988 L.S. gez. MACK
Genehmigungsbehörde Bezirksregierung Weser-Ems

Der Rat der Stadt Brake (Unterweser) ist in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Brake (Unterweser), den
Stadtdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB im Amtsblatt Nr. 43 durch die Bezirksregierung Weser-Ems bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.10.1988 rechtsverbindlich geworden.

Brake (Unterweser), den 30.11.1988

gez. ERFMANN
Stadtdirektor

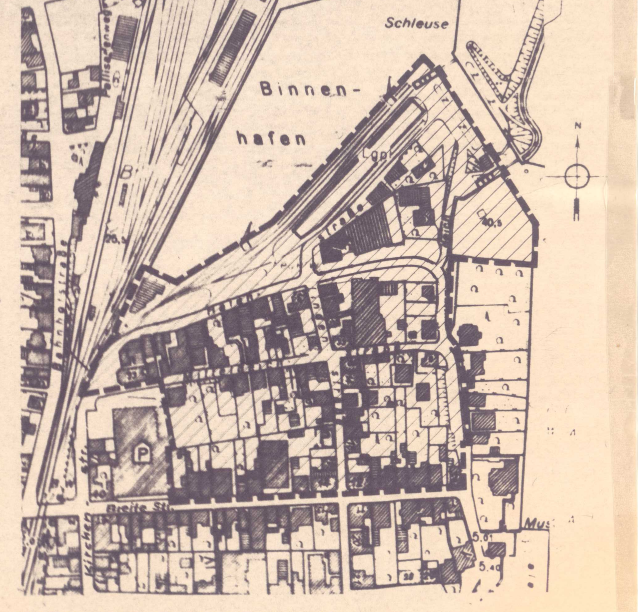
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht - geltend gemacht worden.

Brake (Unterweser), den
Stadtdirektor

Stadt Brake (Unterweser)

Kernstadtsanierung

LAGE DES PLANUNGSGEBIETES M 1:3000



BEBAUUNGSPLAN NR V 1. ÄNDERUNG, M. 1:500
BREITE STRASSE / HAFENSTRASSE
BEBAUUNGSPLAN

4.2.1988