Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 86 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. 86 „für den Bereich Heinestraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Brake, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
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 .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake, den .....

Katasteramt Brake

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Brake, den .....

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Brake, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brake hat den Bebauungsplan Nr. 86 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 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 86 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Brake, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 86 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 86 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Brake, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Brake, den .....

STADT BRAKE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

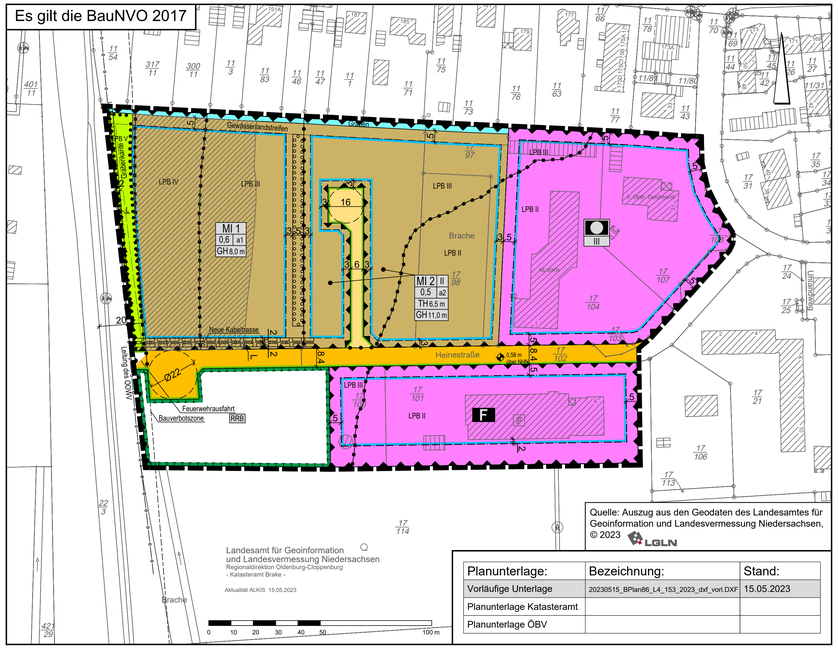
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 LGLN

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	20230515_BPlan86_L4_153_2023_dxf_vort.DXF	15.05.2023
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 6,50 m, GH 8,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe, GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a1, a2 — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung

F — Zweckbestimmung: Feuerwehr

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Feuerwehrausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

9. Grünflächen

Private Grünfläche

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

Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltegraben — Zweckbestimmung: Regenrückhaltegraben

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB II — Lärmpegelbereich

Ausschluss von Wohnnutzungen siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.2

0,58 m über NN — Höhenbezugspunkt in Meter über NHN siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3

Gewässerrandstreifen

Bauverbotszone/ Baubeschränkungszone

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 die nachstehenden allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Sinne von Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig.

1.2 Die gebietstypischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr werden durch Schallimmissionen von den angrenzenden Straßenverkehrswegen auf den im Planteil durch Schraffur gekennzeichneten Flächen überschritten. Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind daher Wohnnutzungen ausgeschlossen.

1.3 Berechnungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass die angesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB (A)/m² und nachts 45 dB (A)/m² durch die gewerbliche Gesamtbelastung an sämtlichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 86 eingehalten werden können.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr" sind zulässig:

- Bauliche Anlagen und Nutzungen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Feuerwehr
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Feuerwehr innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Flächen

1.6 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung" ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der öffentlichen Verwaltungen dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

2. Bauweise

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Mischgebiet MI 1 eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend sind Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) über 50 m zulässig.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Mischgebiet MI 2 eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend sind nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 20 m zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden in den Gebieten die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen (Traufe und Gebäudehöhen) in m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt der Fahrbahnoberkante der Heinestraße festgesetzt. Traufpunkt ist der obere Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO.

4. Stellplätze und Zufahrten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nicht überdachte Stellplätze nur mit einer dauerhaft wasserdurchlässigen Befestigung (wie z.B. Rasengittersteine) mit einem Anteil der Sickeröffnungen von mindestens 30 % zulässig.

5. Photovoltaik- und andere Solaranlagen

5.1 Gemäß § Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

5.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5.3 Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

6. Ausschluss fossiler Brennstoffe

In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist in Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

7. Pflanzung von Bäumen bei oberirdischen Stellplatzanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist bei oberirdischen Stellplatzanlagen je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger, großkroniger Laubbaum der nachfolgenden Pflanzliste auf dem Grundstück anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ ist die Pflanzung von zwei Laubsträuchern der nachfolgenden Pflanzliste oder einem Obstbaum (in Sorten) zulässig.

Pflanzqualität: Bäume mit Stammumfang 16–18 cm, Sträucher 80 – 100 cm

Deutscher Name	Botanischer Name	
Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Strauch
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*	Baum
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*	Baum
Gemeiner Faulbaum	*Frangula alnus*	Strauch
Feldahorn	*Acer campestre*	Baum
Feldulme	*Ulmus carpinifolia*	Baum
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Baum
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Baum
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*	Strauch
Moorbirke	*Betula pubescens*	Baum
Gemeines Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	Strauch
Schlehe	*Prunus spinosa*	Strauch
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*	Strauch
Stieleiche	*Quercus robur*	Baum
Gemeine Trauben-Kirsche	*Prunus padus*	Baum
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Strauch
Winterlinde	*Tilia cordata*	Baum
Gemeine Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*	Strauch
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Strauch/Baum
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	Strauch

8. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Maßnahmenfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" ist die Anlage einer den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen entsprechende Anlage zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zulässig. Die verbleibenden Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu pflegen.

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

9.1 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine durchgehende Laubgehölzhecke anzulegen. Die Bepflanzung ist aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste) flächig, lochversetzt, in Pflanz- und Reihenabständen von 1,2 m anzulegen. Großkronige Bäume sind in Pflanzabständen von etwa 6 m zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

9.2 Die Anpflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

9.3 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

10. Ausfahrt für die Feuerwehr

Im Bereich der festgesetzten besonderen Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrausfahrt" ist ausschließlich eine Feuerwehrausfahrt zulässig. Der festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt darf dazu unterbrochen werden.

11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

11.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109-1:2018-1 Lärmpegelbereiche ermittelt, aus denen sich die Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w\,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit der jeweiligen Raumart ableiten. Für den bebaubaren Bereich ergeben sich die Lärmpegelbereiche IV bis II. Beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen ist die Anforderung einzuhalten.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)
1	I	55
2	II	60
3	**III**	**65**
4	**IV**	**70**
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80*
a	Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

Die Anforderung an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w\,ges}$ in dB ermittelt sich wie folgt:

$R'_{w\,ges} = L_a - K_{Raumart}$

L_a — maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)

$K_{Raumart}$ = 25 dB — für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart}$ = 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB — für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w\,ges}$ = 35 dB — für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w\,ges}$ = 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;

Der Nachweis über die Einhaltung ist nach DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4 zu führen.

Für die vom maßgeblichen Straßenverkehrswseg abgewandten Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5 ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB,
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nicht unterschreitet (schallgedämmte Lüftungseinrichtung).

12. Gewässerrandstreifen

Innerhalb der festgesetzten Gewässerrandstreifen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen nicht zulässig

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 „für den Bereich Heinestraße".

2. Dachneigung

In dem Mischgebiet MI 2 sind zulässig:

- geneigte Dächer auf Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 30° bis 45°. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.
- Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

3. Nicht überbaute Flächen

Die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen und Stellplätze benötigten Flächen (Gärten) sind als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.), unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o.ä.).

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstößen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Hinweise

1. Besonderer Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

   Die Gebäudefällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist unmittelbar vor der Gehölzfällung und dem Gebäudeabriss bzw. -umbau durch eine fachkundige Person (z. B. Biologen) zu prüfen, ob eine Nutzung durch Fledermäuse (Winterquartier, Wochenstube) oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist. Werden bei der Kartierung/ Begehung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, ist entsprechend vor einer Fällung, Gebäudeabriss bzw. -umbau ein geeigneter Ausgleich (Vogelnistkästen, Fledermauskästen) zu schaffen, damit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bestehen bleibt.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-205766-15 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.
3. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.
5. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
6. 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.
7. Hochwasserschutz/ Überschwemmungsgebiet Weser

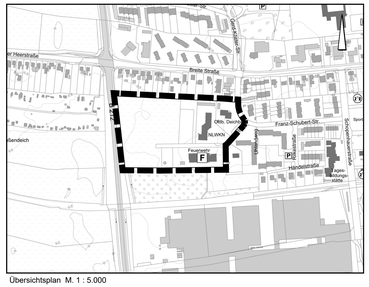
   Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Weser jedoch innerhalb eines Risikogebietes für weitere Hochwasser. Die Realisierung baulicher Anlagen ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Merkblatt 553-Hochwasserangepasstes Planen und Bauen) und entsprechend der Vorgaben des § 78b WHG (Wasserhaushaltsgesetz) an das jeweilige Hochwasserrisiko auszurichten.
8. Die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung obliegt dem Eigentümer (gem. §§ 39,40 WHG und § 69 NWG).
9. Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, auch von Aufschüttungen und Abgrabungen bedürfen gem. § 57 NWG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

gezeichnet:	M. Hackfeld	V. Schulz	M. Hackfeld	K. Heise	M. Hackfeld	M. Hackfeld
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld
Datum:	17.05.2023	17.05.2023	05.06.2023	25.10.2023	01.11.2023	22.11.2023

Stadt Brake
(Unterweser)

Bebauungsplan Nr. 86
"für den Bereich Heinestraße"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2023 — ENTWURF — M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de