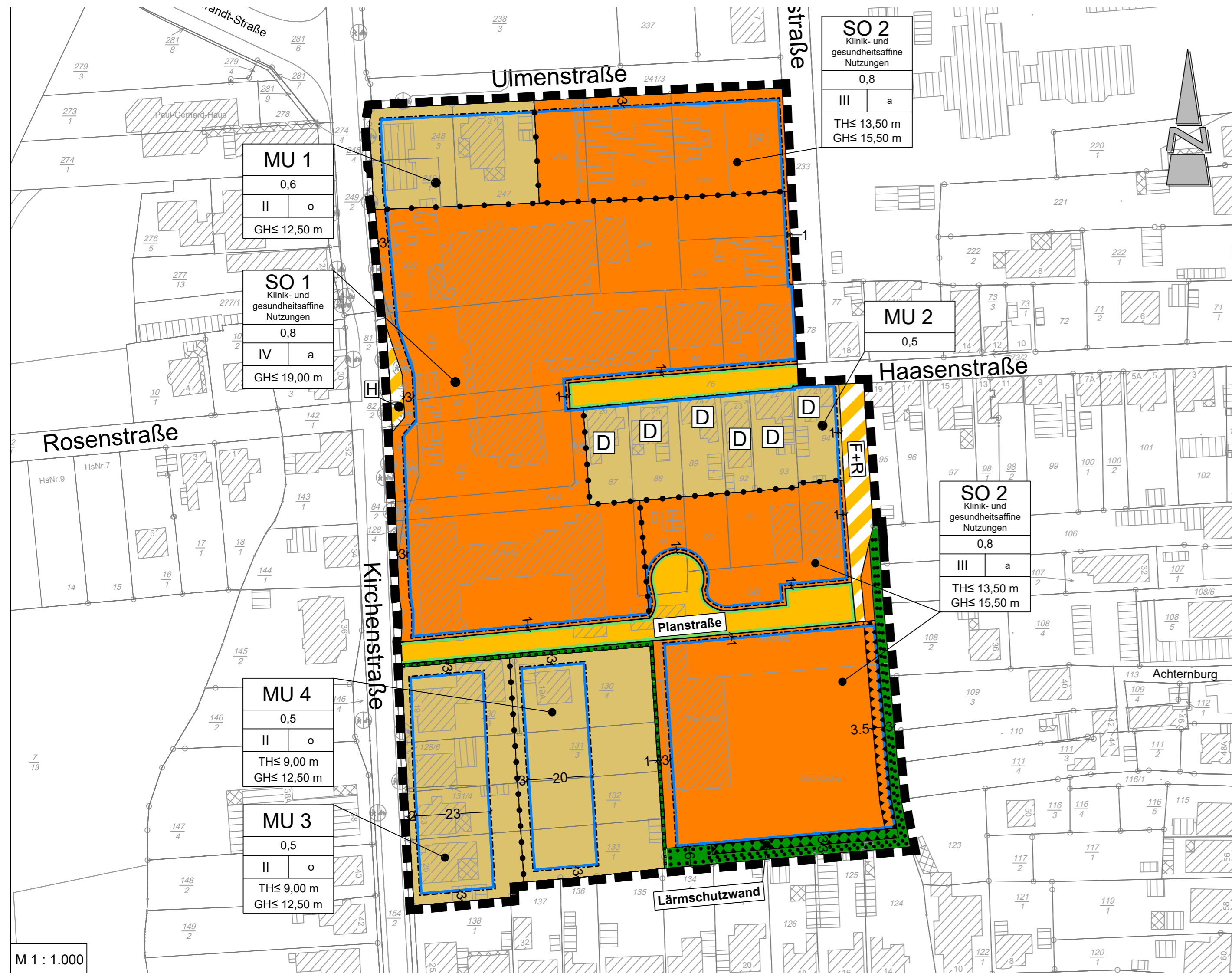


Stadt Brake

Bebauungsplan Nr. 80 "St. Bernhard-Hospital Brake" mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten urbanen Gebiete 1 bis 4 (MU 1, 2, 3 und 4) gem. § 6a BauNVO sind ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2) mit der Zweckbestimmung "Klinik- und gesundheitsaffine Nutzungen" gem. § 11 (2) S. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
 - gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z.B. Krankenhaus, Hospiz, Rettungswache, Facharztpraxen, Therapieeinrichtungen, Rehabilitationseinrichtungen, Gebäude und Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens),
 - kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, die dem Klinikbetrieb dienen (z.B. Kapelle, Kindertagesstätte, Seelsorge, Gesundheitsberatung, Selbsthilfe),
 - medizinische Forschungseinrichtungen,
 - Dienstleistungseinrichtungen, die der Versorgung von Patienten dienen (z.B. Fußpflege, Friseur),
 - der Gebietsversorgung dienende Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Cafeteria, Bistro),
 - Schulungsräume für Fort-, Aus- und Weiterbildung,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - Einzelhandel + Kiosk
 - medizinischer und klinikbezogener Facheinzelhandel mit max. 110 m² Verkaufsfläche (z.B. Apotheke, Orthopädiebedarf)
 - der Gebietsversorgung dienende Einzelhandelseinrichtungen mit max. 50 m² Verkaufsfläche (z. B. Kiosk, Blumenladen)
 - den oben genannten Nutzungen dienende Sozialräume (z.B. Kantine, Umkleiden, Pausenräume),
 - den oben genannten Nutzungen dienende Funktionsräume (z.B. Lager, Wäscherei, Sanitäräume, Küche, Labore),
 - den oben genannten Nutzungen dienende technische Anlagen und Gebäude sowie Antennen,
 - den oben genannten Nutzungen dienende Verwaltungsgebäude,
 - der Klinik dienender Hubschrauberlandeplatz,
 - Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf,
 - Grünflächen und Spielplätze für den nutzungsbezogenen Bedarf.
- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2) mit der Zweckbestimmung "Klinik- und gesundheitsaffine Nutzungen" gem. § 11 (2) S. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 für Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2) mit der Zweckbestimmung "Klinik- und gesundheitsaffine Nutzungen" gem. § 11 (2) S. 2 BauNVO sind Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur für den ordnungsgemäßen Betrieb des Klinikareals und den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 (2) BauNVO).
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Gebäudehöhe (GH): Oberste Gebäudekante (Attika/First)
Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.
- Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete und der festgesetzten privaten Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes "Lärmschutzwand" ist der Erhalt der Bäume in den Erhaltflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB bei Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung unter Hinzuziehung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bäume zu gewährleisten. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzunehmen. Weiterhin ist die ZTV Baumpflege (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu berücksichtigen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes "Lärmschutzwand" gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,5 m und einer flächenbezogenen Masse von mindestens 20 kg/m² zu errichten.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist eine Schnitthecke aus Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*), Weinstock (*Vitis rotundifolia*), Heister, zweimal verpflanzt, mindestens 120 Zentimeter Höhe. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB mit überlagernder Festsetzung einer privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind auf dem Grundstück durch Neuanpflanzungen von standortheimischen Laubbäume auszugleichen. Bei Neupflanzungen muss die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe mindestens 16 Quadratmeter betragen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bauarbeiten oder erforderlichen Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasmmüllungen, Schiacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Röhrichtern im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- 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.
- Es ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Brake in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 80 "St. Bernhard-Hospital Brake" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Brake, (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 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 07.04.2020). 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, (Unterschrift) (Siegel)
Katasteramt Brake

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 "St. Bernhard-Hospital Brake" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "St. Bernhard-Hospital Brake" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Brake, (Siegel)
Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Der Rat der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 "St. Bernhard-Hospital Brake" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 "St. Bernhard-Hospital Brake" mit örtlichen Bauvorschriften war mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

Brake, (Siegel)
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Brake hat den Bebauungsplan Nr. 80 "St. Bernhard-Hospital Brake" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Brake, (Siegel)
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 80 "St. Bernhard-Hospital Brake" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 80 "St. Bernhard-Hospital Brake" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Brake, (Siegel)
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 80 "St. Bernhard-Hospital Brake" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 80 "St. Bernhard-Hospital Brake" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Brake, (Siegel)
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 80 "St. Bernhard-Hospital Brake" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Brake, (Siegel)
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO

- Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO gelten für das im Bebauungsplanes Nr. 80 "St. Bernhard-Hospital Brake" festgesetzte urbane Gebiet 3 (MU 3).
- Als Dachform von Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 45° zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z.B. für Quergiebel, Dachgauben, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten. (§ 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 NBauO)
- Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind innerhalb des Geltungsbereiches nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne sowie nicht stark reflektierende Ton- oder Ziegeldächer zulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtonerzeugnisse zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3003, 3013, 3016, 6004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7005 - 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregistres RAL 840-HR (mat) orientieren. Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Die Vorgaben gelten nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z.B. für Quergiebel, Dachgauben, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten. (§ 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 NBauO)
- An der zur öffentlichen Verkehrsfläche zeigenden Fassade sind nur Fenster im stehenden Format zulässig. Im Erdgeschoss sind dabei jeweils gleichgroße Fenster zu verwenden. Im Obergeschoss sind gleichartige Fenster wie im Erdgeschoss zu verbauen, wobei die äußeren Fenster im gleichen Seitenverhältnis, aber kleinerer Größe zu verwenden sind. Ausgenommen sind Erker oder Wintergärten. (§ 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 NBauO)
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als transparente, aus vertikalen Elementen gebildeten Metallzäunen mit einer Höhe von max. 1,10 m oder als Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Dabei sind nur Gehölze aus der nachstehenden Liste zulässig. Mauerwerk ist als Stützpfiler zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenebene (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße. (§ 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 NBauO)
Zu verwendende Pflanzenarten:
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*)

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MU urbane Gebiete (MU)

SO Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung: Klinik

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
TH ≤ 13,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH)
GH ≤ 19,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
Bushaltestelle

6. Grünflächen

private Grünflächen

7. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

9. Nachrichtliche Übernahmen

D gem. Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geschütztes Baudenkmal

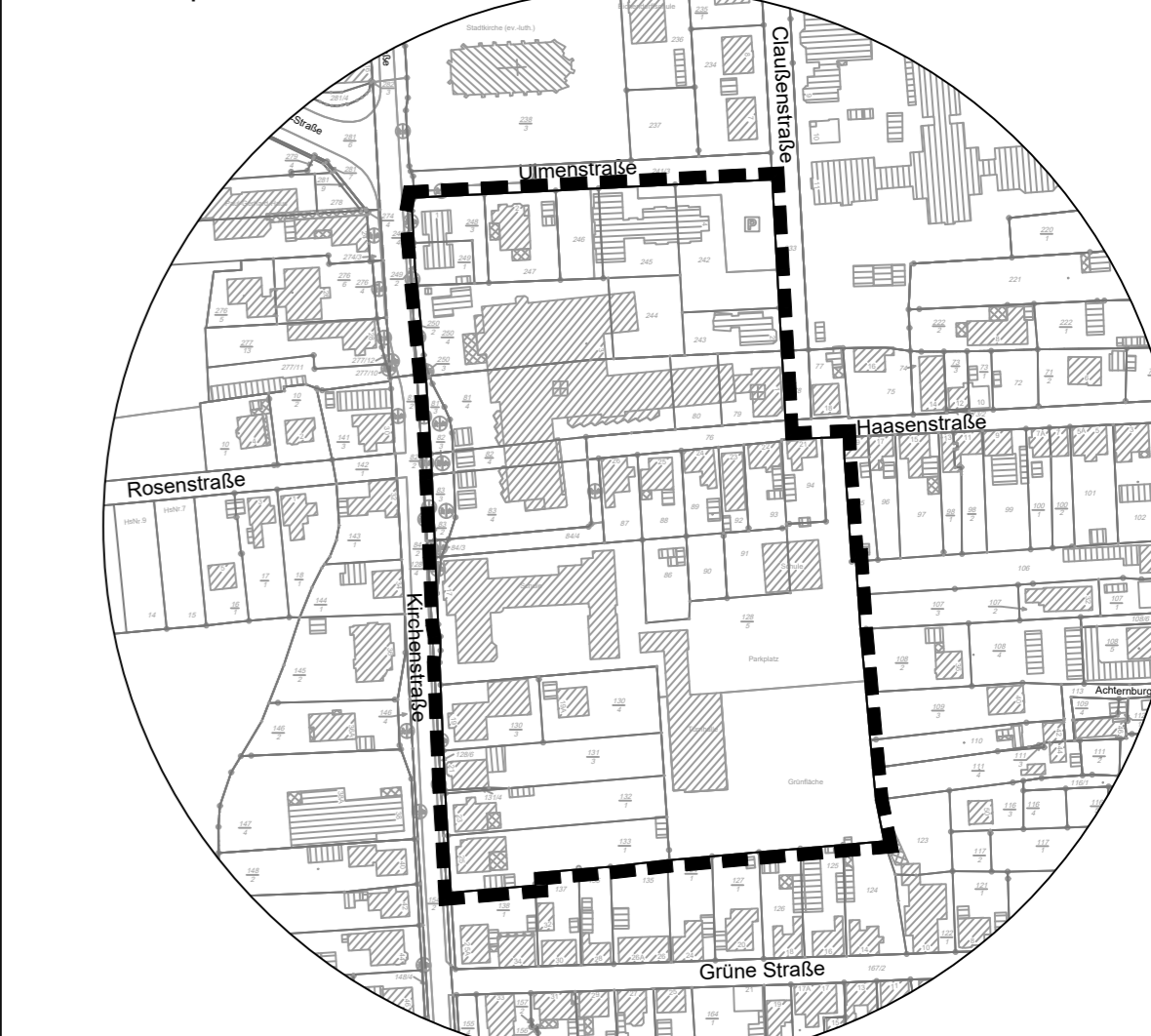
Stadt Brake

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 80 "St. Bernhard-Hospital Brake"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

15.02.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede • Oldenburger Str. 86 • Tel. (04402) 977930 0 • www.diekmann-mosebach.de

