

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 BauVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6a (3) Nr. 1 und 2 BauVO (Vergnügungstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauVO). Innerhalb der urbanen Gebiete 1 bis 4 sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Braker Sortimentsliste laut dem Einzelhandelskonzept 2018 (Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerieartikel, Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittmilch, Floristik, Zelungen und Zeitschriften) zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 bis 3) mit der Zweckbestimmung "Klinik- und gesundheitsaffine Nutzungen" gem. § 11 (2) S. 2 BauVO sind folgende Nutzungen zulässig:
 - gesundheitliche Zwecke 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,
 - den oben genannten Nutzungen dienende Sozialräume (z.B. Kantine, Umkleiden, Pausenräume),
 - den oben genannten Nutzungen dienende Funktionsräume (z.B. Lager, Wascher, Sanitärräume, Küche, Labore),
 - den oben genannten Nutzungen dienende technische Anlagen und Gebäude sowie Antennen,
 - den oben genannten Nutzungen dienende Verwaltungsgebäude
 - Stellplätze, Garagengebäude (Parkdecks) und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf,
 - Grünflächen und Spielplätze für den nutzungsbezogenen Bedarf
 - Photovoltaik-Anlagen über Stellplatzanlagen sowie auf Dächern.Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet 1a sind zusätzlich ein der Klinik dienender Hubschrauberlandeplatz und zugehörige Nebenanlagen zulässig.

In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten 1, 1a und 3 sind zusätzlich der Gebietsversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 50 m² Verkaufsfäche (z.B. Kiosk, Bäckereien) sowie medizinischer und klinikbezogener Fachhandel mit max. 230 m² Verkaufsfäche (z.B. Apotheke, Sanitätswaren) und Geschäfte für Augenoptik und Hörakustik mit insgesamt max. 100 m² Verkaufsfäche zulässig.

- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 bis 3) gem. § 11 BauVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 für Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO zulässig. Die zulässige Grundfläche ist bezogen auf das gesamte ausgewiesene sonstige Sondergebiet 1a und 1a zu erfüllen.
- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 bis 3) gem. § 11 BauVO sind Stellplätze gem. § 12 BauVO nur für den ordnungsgemäßen Betrieb des Klinikareals und den durch die zugewiesene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 (2) BauVO).
- Innerhalb der straßenreinen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, oberdeckte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauVO).
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauVO sind Gebäude ohne Längengrenzung zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbeschränkungen (§ 18 (1) BauVO):
 - Oberer Bezugspunkt: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Bei Flachdächern definiert die Traufkante die maximale Höhe. Die festgesetzte Traufhöhe darf für Dachaufbauten und für Zwerchhäuser um bis zu 1,5 m überschritten werden.
 - Gebäudehöhe (GH): Oberste Gebäudekante (Altkaufm)FirstUnterer Bezugspunkt:
 - Urbanes Gebiet 1 und sonstiges Sondergebiet 3: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Uimenstraße im Endausbauzustand
 - Sonstiges Sondergebiet 1 sowie die urbanen Gebiete 3 und 4: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Kirchenstraße im Endausbauzustand
 - Sonstiges Sondergebiet 2: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Planstraße im EndausbauzustandJeweils gemessen zur Mitte der Gebäude zugewandten Gebäudeseite.
- Für bestehende Gebäude und Gebäudeanteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen der Höhen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einen Neubau gleichkommen. Sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den übrigen textlichen Festsetzungen entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauVO und § 23 (3) BauVO).

- Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses sind Maßnahmen zur Gewässerreinigung sowie Insanierung und -haltung der verrotteten und offenen Grabenanschlüssen zulässig. Die übrigen Bereiche sind als Rasenfläche anzulegen.
- Sofern innerhalb des sonstigen Sondergebietes 2 die Einrichtung eines Garagengebäudes (Parkdecks) vorgesehen ist, ist innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen "Lärmschutzwand" gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1,5 m oberhalb der obersten Fahrbahnkante und einer flächenbezogenen Masse von mindestens 20 kg/m³ zu errichten.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16 durchzuführen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} gem. DIN 4109-1:2018-01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 55 dB(A):
Bettenräume in Krankenanstalten: R_{w,ges} = 35 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R_{w,ges} = 30 dB
Büroräume u. ähnliches: R_{w,ges} = 30 dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 60 dB(A):
Bettenräume in Krankenanstalten: R_{w,ges} = 35 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R_{w,ges} = 30 dB
Büroräume u. ähnliches: R_{w,ges} = 30 dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 65:
Bettenräume in Krankenanstalten: R_{w,ges} = 40 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R_{w,ges} = 35 dB
Büroräume u. ähnliches: R_{w,ges} = 30 dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 70:

Bettenräume in Krankenanstalten: R_{w,ges} = 45 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R_{w,ges} = 40 dB
Büroräume u. ähnliches: R_{w,ges} = 35 dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 65:
Bettenräume in Krankenanstalten: R_{w,ges} = 50 dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R_{w,ges} = 45 dB
Büroräume u. ähnliches: R_{w,ges} = 40 dB

Die aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einen Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekisten, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Zulassungsverfahren erfolgt.

11. Innerhalb der festgesetzten urbanen Gebiete 1, 3 und 4 (MU 1, 3 und 4) ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zur Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ein Schallrückpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Innerhalb der Fläche mit L_r Nacht > 50 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.

Innerhalb der Fläche mit L_r Nacht > 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu dokumentieren.

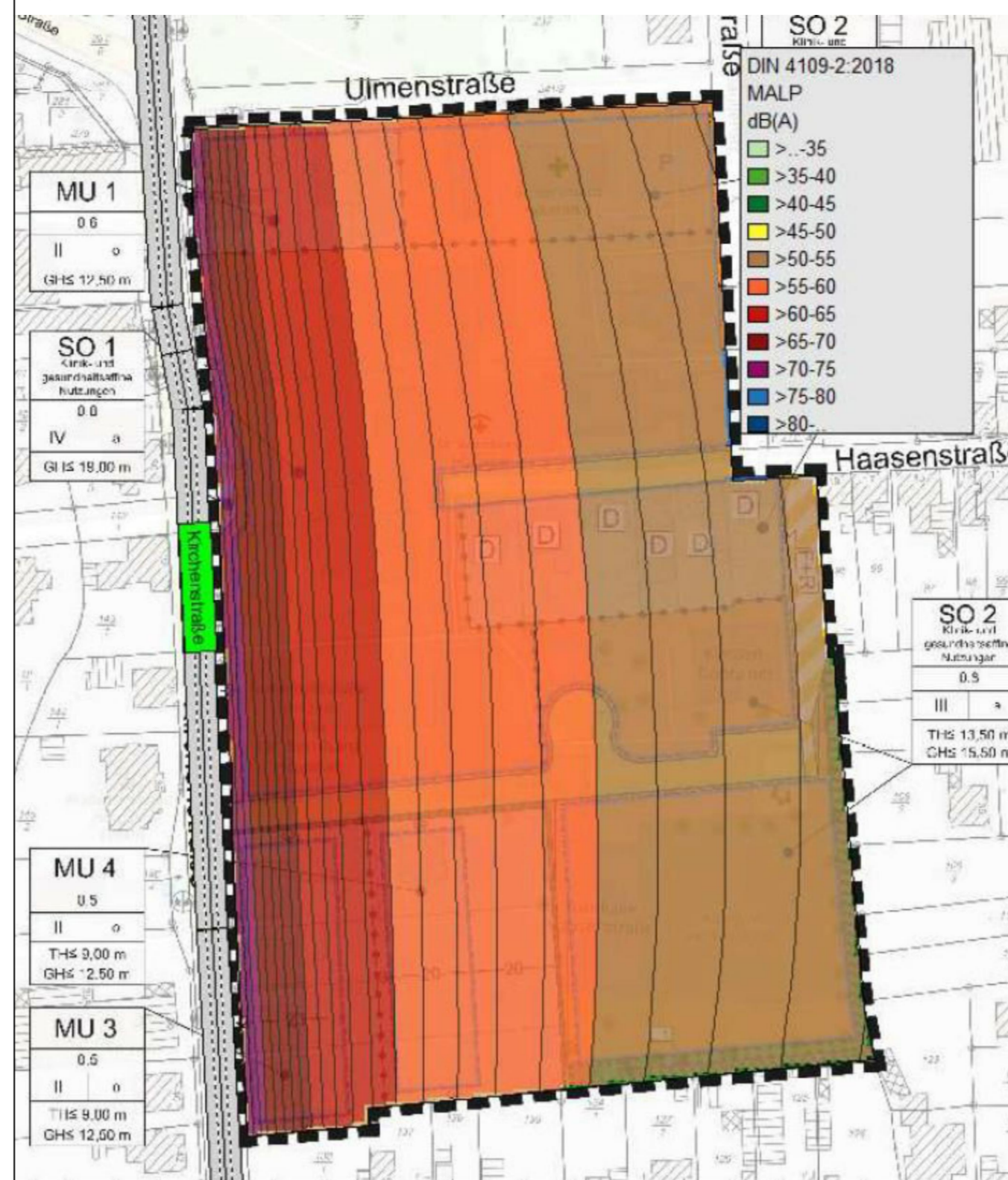
12. Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Außenwahrbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der festgesetzten urbanen Gebiete 1 und 3 (MU 1 und 3) mit L_r Tag > 65 dB(A) nach Anlage 3 nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen. Innerhalb der festgesetzten urbanen Gebiete 1 und 3 (MU 1 und 3) mit L_r Tag > 60 dB(A) bis 65 dB(A) nach Anlage 3 sind Außenwahrbereiche nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder auf der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen.

Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

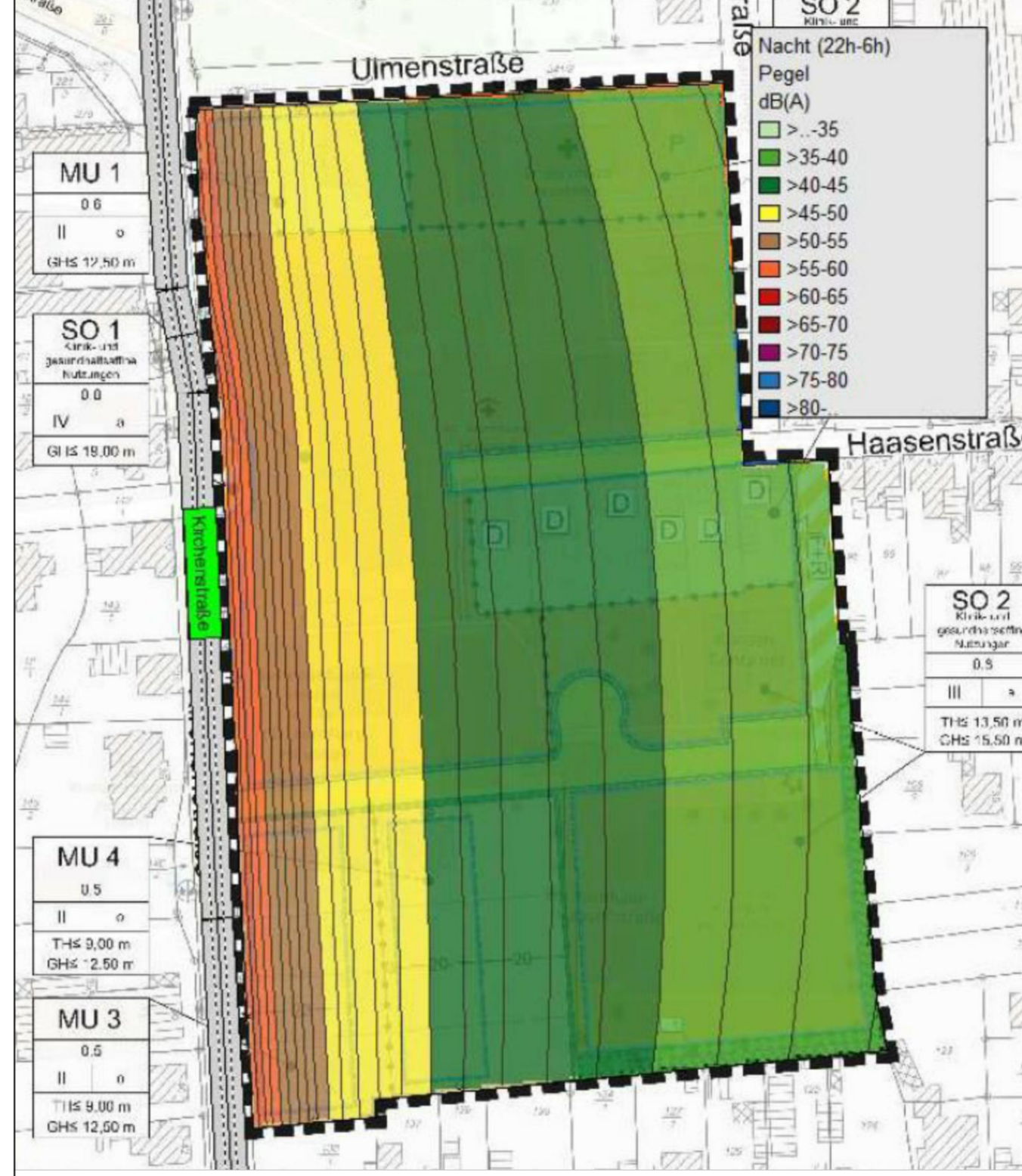
13. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist eine Schnittkante aus Laubbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hainregel (*Cornus sanguinea*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigfelliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenröhren (*Elyonurus europaeus*), Weißrose (*Rosa rugosissima*), Heister, zweifach verpflanzt, mindestens 120 Zentimeter Höhe. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

14. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 sind insgesamt zwölf Hochstämme zu pflanzen. Dabei sind folgende Gehölzarten als Heister, zu verpflanzen, mit einer Höhe von min. 120 cm zu verwenden: Acer campestre (Feldahorn), insbesondere die Sorten „Elstirk“ und „Hubbers Eleganz“
Acer platanoides (Spitzahorn), insbesondere die Sorten „Cleveland“ „Colum-nare“
Sorbus Aria (Meißener), insbesondere die Sorte „Magnifica“
Sorbus Intermedia (Meißener), insbesondere die Sorte „Drowsers“
Tilia cordata (Linde), insbesondere die Sorte „Rancho“
Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befruchtung sind gleichwertig und gleichzeitig innerhalb eines Jahres innerhalb der Sonderbaufläche zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

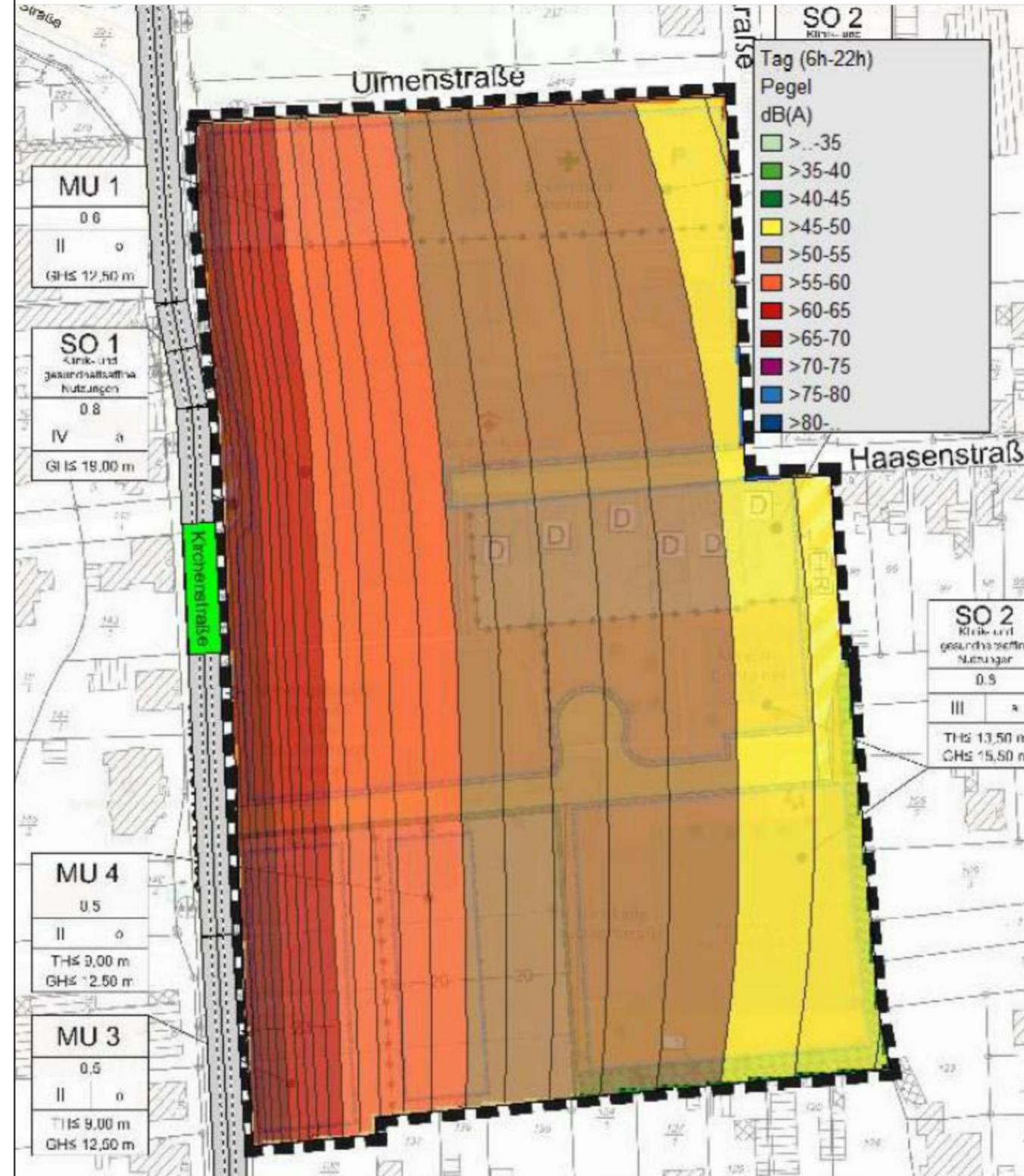
Anlage 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2, relative Höhe 2,00 m über Grund



Anlage 2: Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 4,80m



Anlage 3: Beurteilungspegel tags, relative Höhe 4,80m



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

- Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO gelten für das im Bebauungsplan 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 Quergebäude, Dachgärten, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten. (§ 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 NBauO)
 - Als Material für die Dachendeckung der Hauptgebäude sind innerhalb des Geltungsbereiches nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne sowie nicht stark reflektierende Ton- oder Betondachsteine zulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtonbeispiele, die sich an den rotbraunen (Nr. 2001, 2002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7009 - 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farbtönen der Farbregelskala RAL 840-RR (matt) 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 Quergebäude, Dachgärten, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten. (§ 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 NBauO)
 - An der für öffentlichen Verkehrsfläche zeigenden Fassade sind nur Fenster im stehenden Format zulässig. Im Erdgeschoss sind dabei jeweils gleichgroße Fenster zu verwenden. Im Obergeschoss sind gleichgroße 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 Einfriedigungen 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 Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße. (§ 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 NBauO)
Zu verwendende Pflanzenarten:
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus oxyantha*), 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.

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.

© 2024 LGLN
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 19.12.2024). 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.

Oldenburg, (Siegel) Bürgermeister

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

Rastede, (Unterschrift) Bürgermeister

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 ortsbekannt 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 können, 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 ortsbekannt 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

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollen bei den geplanten Bauarbeiten oder erforderlichen Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Seltenerkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesdenkmalamt - Referat Archäologie - Sitzort Oldenburg, Olfener Straße 15, als verantwortliche Stelle 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 in der Öffentlichkeit auf Nachweis der Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestoppt.
- Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 NDSchG gilt entsprechend. Sämtliche baulichen Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen bedürfen einer denkmalsrechtlichen Genehmigung nach § 10 NDSchG, diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein.
- Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 213 bestehen keine Ansprüche auf Immissionsschutz.
- Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung: Im Rahmen der Bauausführung ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die für die Begleitung der Vermessungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Einhaltung von rechtlichen Vorgaben hinsichtlich Artenschutz und ggf. für die Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zuständig ist. Die ökologische Baubegleitung ist berechtigt, bisher nicht vorgesehene Maßnahmen im Sinne des Schutzes von Natur und Landschaft festzulegen, die verbindlich umzusetzen sind.
- Baustelleneingänge: Die Baustelleneingänge und die notwendigen Fall-Rodungsbäume sind nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Ausnahmen hiervon sind ausschließlich dann zulässig, wenn durch die ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können und die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zuvor der Unbedenklichkeit auf Nachweis eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Kontrolle von Gehölzen vor Fällung und Gebäuden vor Abriss: Zu fallende Bäume sind vor der Fällung auf besetzte Höhen (Avifauna und Fledermause) zu überprüfen. Unmittelbar nach der endoskopischen Kontrolle müssen alle Höhenenergiegeräte fachgerecht verschlossen werden, um einen Eintritt zu verhindern (Ausflugmöglichkeit muss weiterhin bestehen). Überante Gebäude sind vor dem Abriss auf Vogelniststätten und Fledermausvorkommen zu überprüfen. Werden besetzte Höhen, Vogelniststätten oder Fledermausvorkommen entdeckt, sind vor Verschuss und vor Fällung bzw. vor Abriss geeignete Ausgleichsmaßnahmen auszuführen (siehe CEF-Maßnahmen). Werden besetzte Winterquartiere von Fledermäusen gefunden, sind alle Arbeiten umgehend einzustellen und die weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abzustimmen.
- CEF-Maßnahmen: Sollen im Zuge von Gehölz- und Gebäudekontrollen Niststätten von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen identifiziert werden, ist deren Entnahme aus dem Naturschutz durch planmäßige Fällung im Zuge der Vorarbeiten durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Art- und Kompensationsverhältnis/Anzahl der Ausgleichsflächen/Quartiere sowie die Verortung in räumlich-funktionalem Zusammenhang sind durch die ökologische Baubegleitung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch festzulegen.
- 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 die Bauantragsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Dem Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes liegen die folgenden Rechtsvorschriften zugrunde:
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 19. Dezember 1990 (GBl. 1991 I S. 58), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (GBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

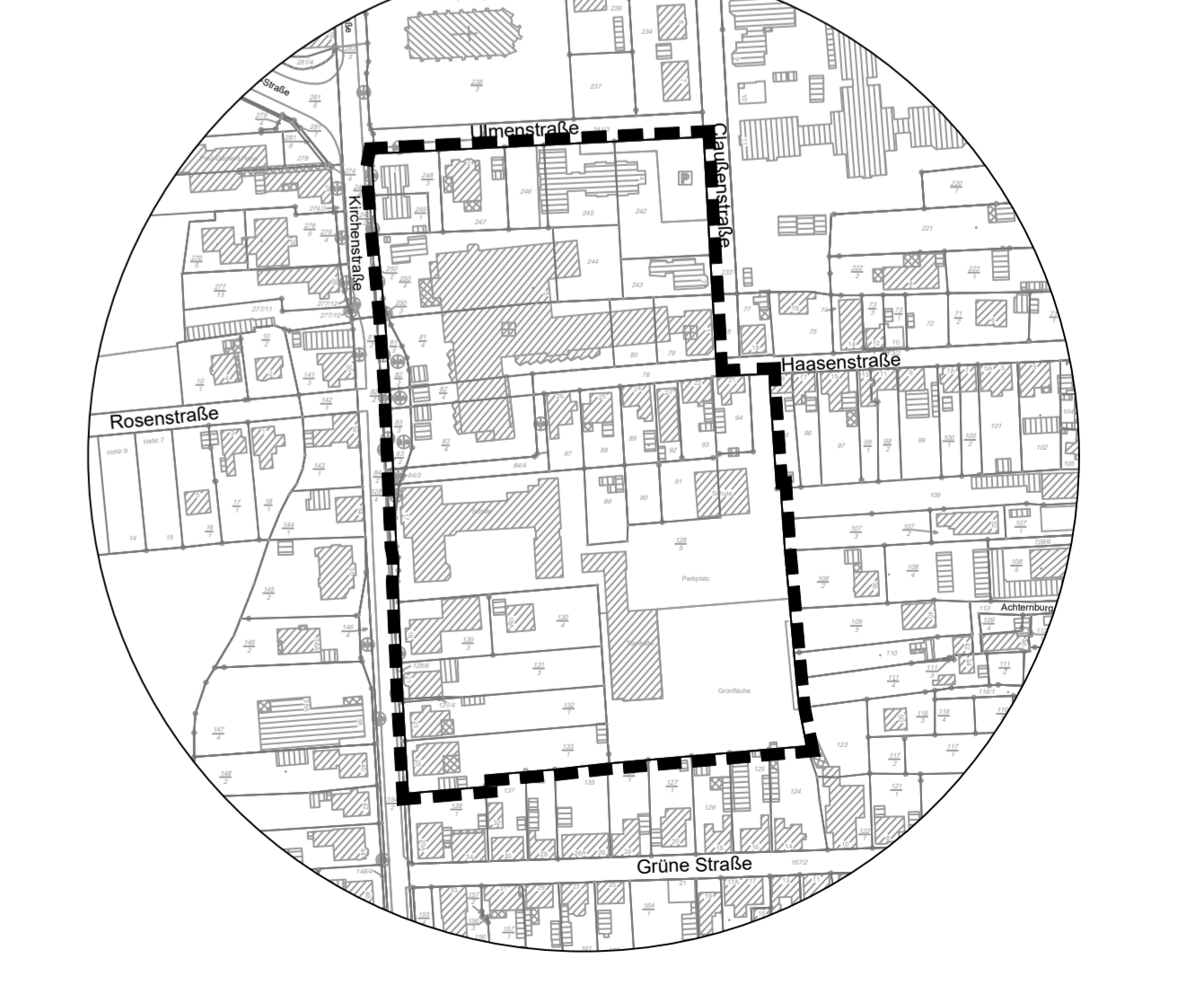
- Art der baulichen Nutzung**
 - MU urbane Gebiete (MU)
 - SO Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung: Klinik
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6
 - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
 - TH ≤ 13,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH)
 - GH ≤ 19,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Fuß- und Radweg
 - H Bushaltestelle
- Grünflächen**
 - private Grünflächen
 - mit der Zweckbestimmung Anpflanzung Hecke
 - mit der Zweckbestimmung Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 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
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - gem. Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geschütztes Gruppen-Baudenkmal

Stadt Brake Landkreis Wesermarsch

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

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan urmaßstäblich



Entwurf 25.11.2024