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. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges/Zedernringes in Brake Golzwarden“ 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 26.03.2026

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© GeoBasis DE/LGLN (2026)

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 07.04.2026, Aktenzeichen L4-131/2026).

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, den 26.03.2026

Katasteramt Oldenburg

Planverfasser

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

Oldenburg, den 26.03.2026

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Brake, den 26.03.2026

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 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 28.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.02.2023 bis 10.03.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Brake, den 26.03.2026

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brake hat den Bebauungsplan Nr. 82 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.12.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Brake, den 26.03.2026

Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Brake wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Brake im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Brake, den 26.03.2026

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Brake ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.03.26 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 82 ist damit am 30.03.26 in Kraft getreten.

Brake, den 01.04.2026

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 82 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 82 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Brake, den ....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Brake, den ....

STADTBRAKE
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 Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

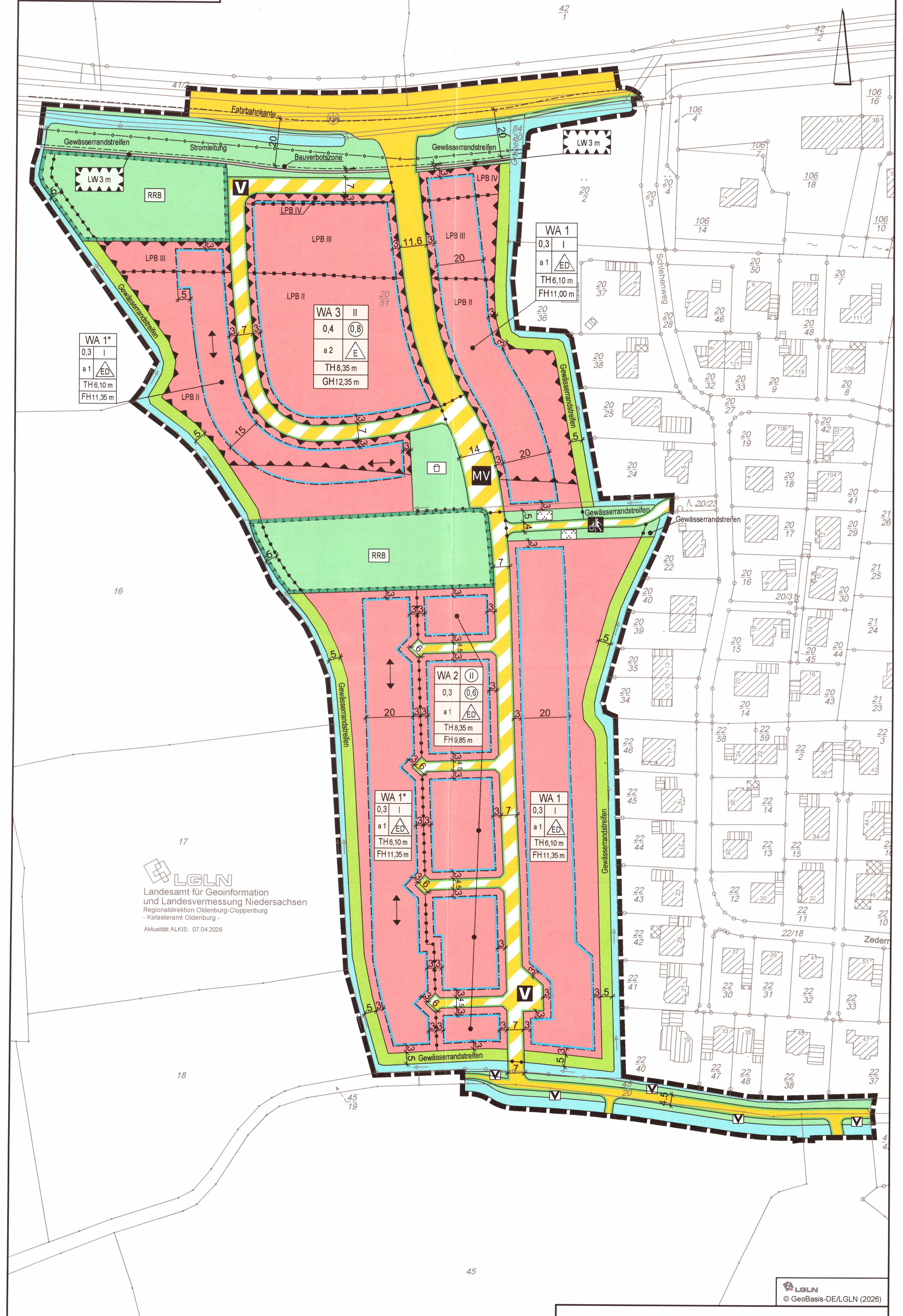
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

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. Dezember1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom ...

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Planzeichen	Bedeutung
WA	Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

Planzeichen	Bedeutung
(0,6)	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
TH 6,10 m FH 11,35 m GH 12,35 m	Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe, GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Planzeichen	Bedeutung
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Planzeichen	Bedeutung
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
MV	Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Bauverbotszone

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Planzeichen	Bedeutung
	unterirdische Stromleitung (nachrichtliche Übernahme)

9. Grünflächen

Planzeichen	Bedeutung
	Private Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Parkanlage
	Zweckbestimmung: Spielplatz
V	Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
RRB	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

Planzeichen	Bedeutung
	Wasserfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Planzeichen	Bedeutung
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

Planzeichen	Bedeutung
	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LW 3 m	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand, Höhe 3,00 m)
LPB II	Lärmpegelbereich
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Firstrichtung
	Höhenpunkt/Bestehende Geländehöhe
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den **Allgemeinen Wohngebieten 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 1*, 1 und 2 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 100 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 1*, 1, 2 und 3 zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind abweichend nicht überdachte Einstellplätze zulässig, soweit diese aus wasserdurchlässigen Materialien erstellt werden. z.B. aus Rasengittersteinen.

(3) In der abweichenden Bauweise a1 gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen bis maximal 20 m (Einzelhäuser) bzw. je Doppelhaushälfte bis maximal 10 m zulässig sind. In der abweichenden Bauweise a2 gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind.

(4) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1*, 1 und 2 wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm für Einzelhäuser bzw. 300 qm je Doppelhaushälfte je Baugrundstück festgesetzt.

(5) Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb begrenzt. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und Normalhöhennull.

Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) gemäß Einschrieb im Planteil begrenzt. Bezugspunkte sind die Traufhöhe und Normalhöhennull.

Die für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 festgesetzte maximale Traufhöhe TH bezieht sich auf die Traufe oberhalb des II Vollgeschosses.

(6) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in allen Allgemeinen Wohngebieten WA1* und 1 oberhalb des 1 Vollgeschosses sowie in allen Allgemeinen Wohngebieten WA 2 oberhalb des 2 Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse sind oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind.

3. Maßnahmen des Immissionsschutzes (Schall)

Passiver Schallschutz

(1) Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 genügen.

(2) Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.

(3) Innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV (oberhalb des 1. Vollgeschosses) ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

(4) Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Aktiver Schallschutz

(1) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind aktive Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwände) zu errichten. Die verbleibenden Flächen bzw. die Lärmschutzwände sind mit Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Die Mindesthöhe der Schallschutzanlagen ergibt sich durch die Höhenangaben in der Planzeichnung. Bezugspunkte sind die Oberkante der Lärmschutzanlage und die Fahrbahnoberkante der nördlich verlaufenden Raiffeisenstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zur Lärmschutzanlage.

Die angegebene Mindesthöhe der Schallschutzanlage darf um maximal 0,5 m überschritten werden.

4. Gewässerunterhaltung

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

5. Öffentliche Grünfläche gemäß § 15 BauGB

(1) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 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.

6. 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	
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus silvatica	Rotbuche
Alnus glutinosa	Erle
Obstbäume (als Hochstamm)	

7. Grundstückszufahrten

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1* 1 und 2 ist zur Erschließung der Baugrundstücke je Einzelhausgrundstück oder je Doppelhaushälfte insgesamt nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.

8. Nutzung der solaren Strahlungsenergie § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

(1) Die Dachflächen von Wohngebäuden sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die 50 % Solarmindestfläche darf unterschritten werden, soweit mindestens eine Leistung von 10 Kilowattpeak/ Anlagenleistung je Baugrundstück mit Photovoltaikmodulen/ Solarwärmekollektoren errichtet werden.

9. Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

(1) Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 (3) NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften werden für die im Bebauungsplan Nr. 82 „Golzwarden-West“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1*, 1, 2 und 3 getroffen.

§ 2 Dachformen

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1*, 1, 2 und 3) sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Im WA 3 sind abweichend auch Flachdächer zulässig.

§ 3 Dachaufbauten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1*, 1, 2 und 3 können Dachaufbauten/Dachgauben in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von Ortgang und Grat des Walmdaches muss mindestens 1,5 m betragen.

§ 4 Dacheindeckung – Materialien

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1*, 1, 2 und 3) sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig. Edelengobierte Dacheindeckungen sind zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1* sind als Material für die Dacheindeckung nur Ziegel/ Dachsteine in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

§ 5 Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1* und 1 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 30 bis 45 Grad zu errichten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 10 bis 45 Grad zu errichten.

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.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

§ 6 Fassaden

In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1* ist bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude und Garagen rotes bis rotbraunes unglasiertes Verblendmauerwerk zu verwenden. Ein Holzanteil von 30 % oder heller Putz bis 30 % oder „heller“ Klinker bis 30 % in den RAL Farben (1014 elfenbein, 1013 perlweiß, 7035 lichtgrau, 7032 kieselgrau, 7044 seidengrau, 7047 telegrau 4, 9001 crèmeweiß, 9002 grauweiß) sind zulässig. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.

Als Grundlage für die rot/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

§ 7 Grundstückseinfriedungen

Als Grundstückseinfriedung sind in allen Wohngebieten (WA 1*, 1, 2 und 3) entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig:

- lebende Hecken
- dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m
- Holzzaun oder Mauer bis 1,20 m Höhe
- Kombination aus Holzzaun bis 1,20 m Höhe und lebender Hecke: Holzzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/ Bepflanzungen zu gliedern.
- Gemauerter Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauern max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 1,20 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.

Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.

§ 8 Vorgartengestaltung

Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1*, 1, 2 und 3 die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 3 m, gemessen von der Grenze der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung für zulässig erklärten und in ihrer Breite beschränkten Zufahrten und Zuwegungen und in der örtlichen Bauvorschrift für zulässig erklärten Einfriedungen, als Vorgartenbereiche zu gestalten. In den straßenseitig nicht überbaubaren Flächen sind nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune, Mauern) über 1,2 m nicht zulässig. Dabei ist insbesondere eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. 80% der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen. Abweichend sind innerhalb des WA 3 auch nicht überdachte Stellplätze zulässig, soweit diese mit wasserdurchlässigen Deckschichten hergestellt werden (z. B. Rasengittersteine oder Schotterrasen).

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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.

2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

5. Einleitungen in ein Gewässer stellen gemäß § 9 WHG eine Benutzung dar. Hierfür ist eine Erlaubnis nach § 8 (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.

6. 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.

7. Gartenbereiche

   Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO 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.).

8. Artenschutz

   Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/ Kartierung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/ Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

9. Gewässer

   Die Gewässer und Uferböschungen sind zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung obliegt dem Eigentümer (gem. §§ 39, 40 WHG und § 69 NWG). Die Gewässer und Uferböschungen sind in einem natürlichen Zustand zu erhalten.

10. Boden

   Der NIBIS Kartenserver wurde ausgewertet. Die Karten des NIBIS Servers des LBEG weisen für das Plangebiet potentiell sulfatsauren Böden bis in 2 m Tiefe auf. Eine Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum ist erforderlich.

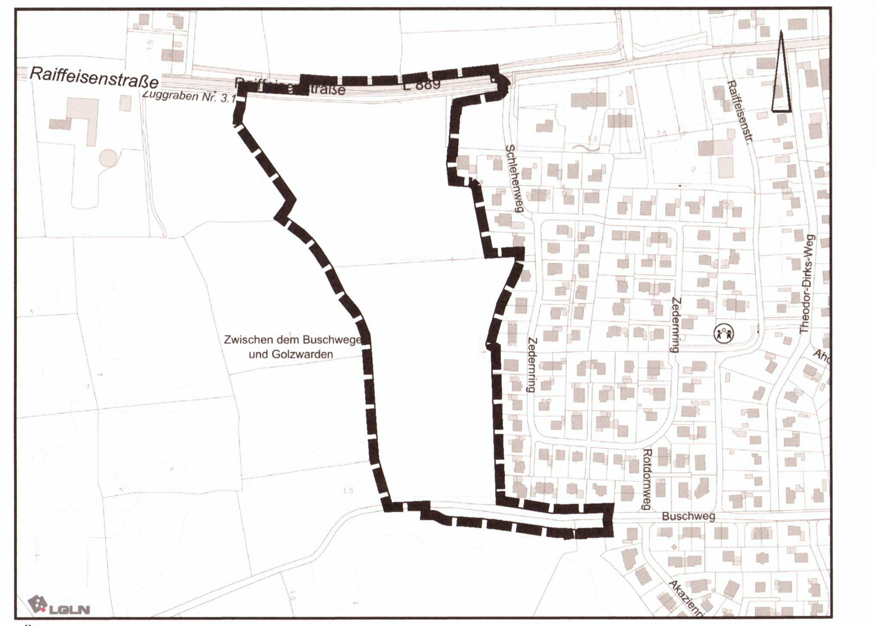
11. Sichtdreiecke

   Die Schenkellängen der Anfahrsicht betragen gemäß RAL 2012 in der Fahrbahnachse der übergeordneten Landesstraße je Blickrichtung 200 m und in der untergeordneten Stadtstraße 3 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. In den freizuhaltenden Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden.

Stadt Brake
(Unterweser)

Bebauungsplan Nr. 82
"Für den Bereich westlich des Schlehenweges/Zedernringes in Brake Golzwarden"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

April 2026 | URSCHRIFT | 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