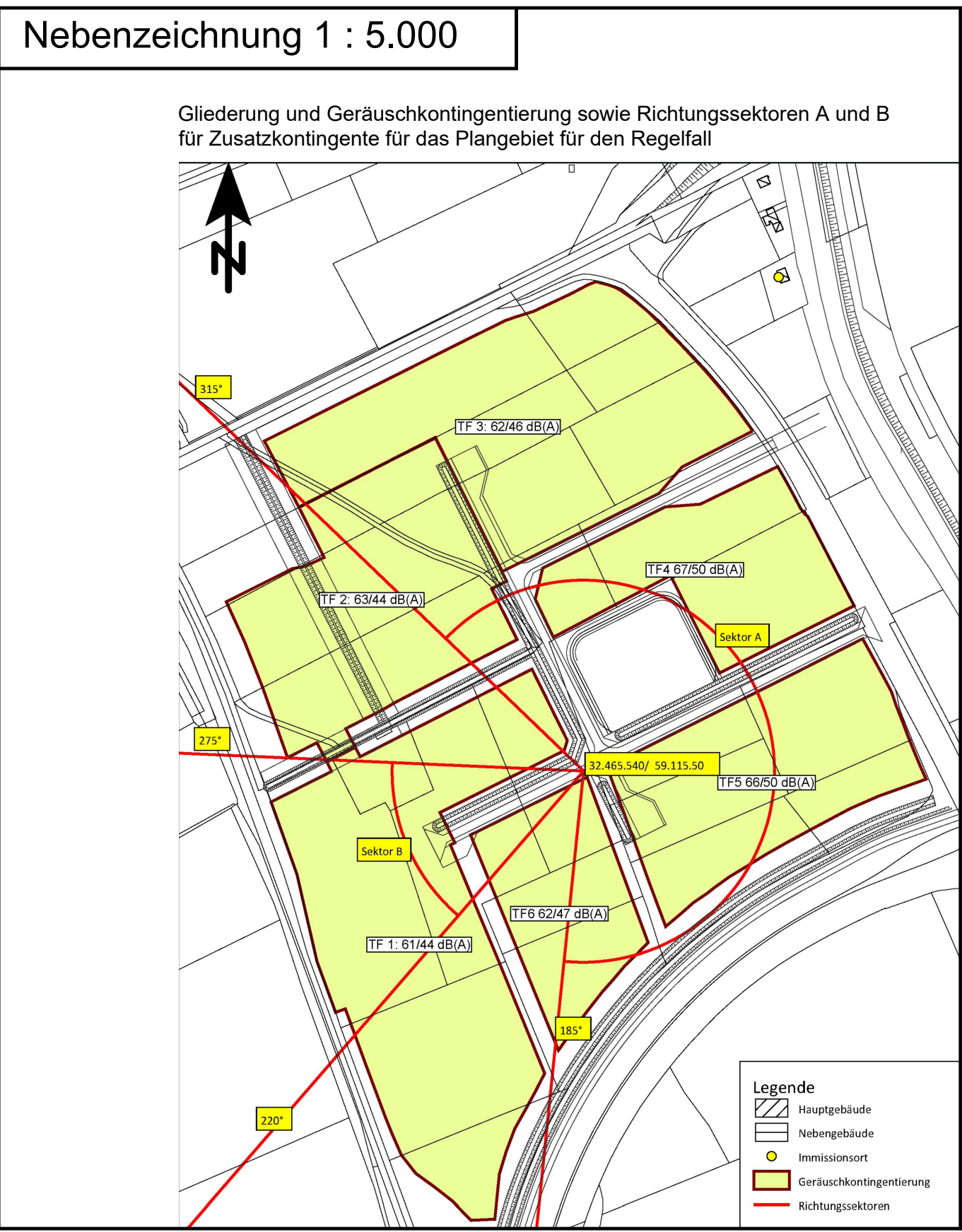
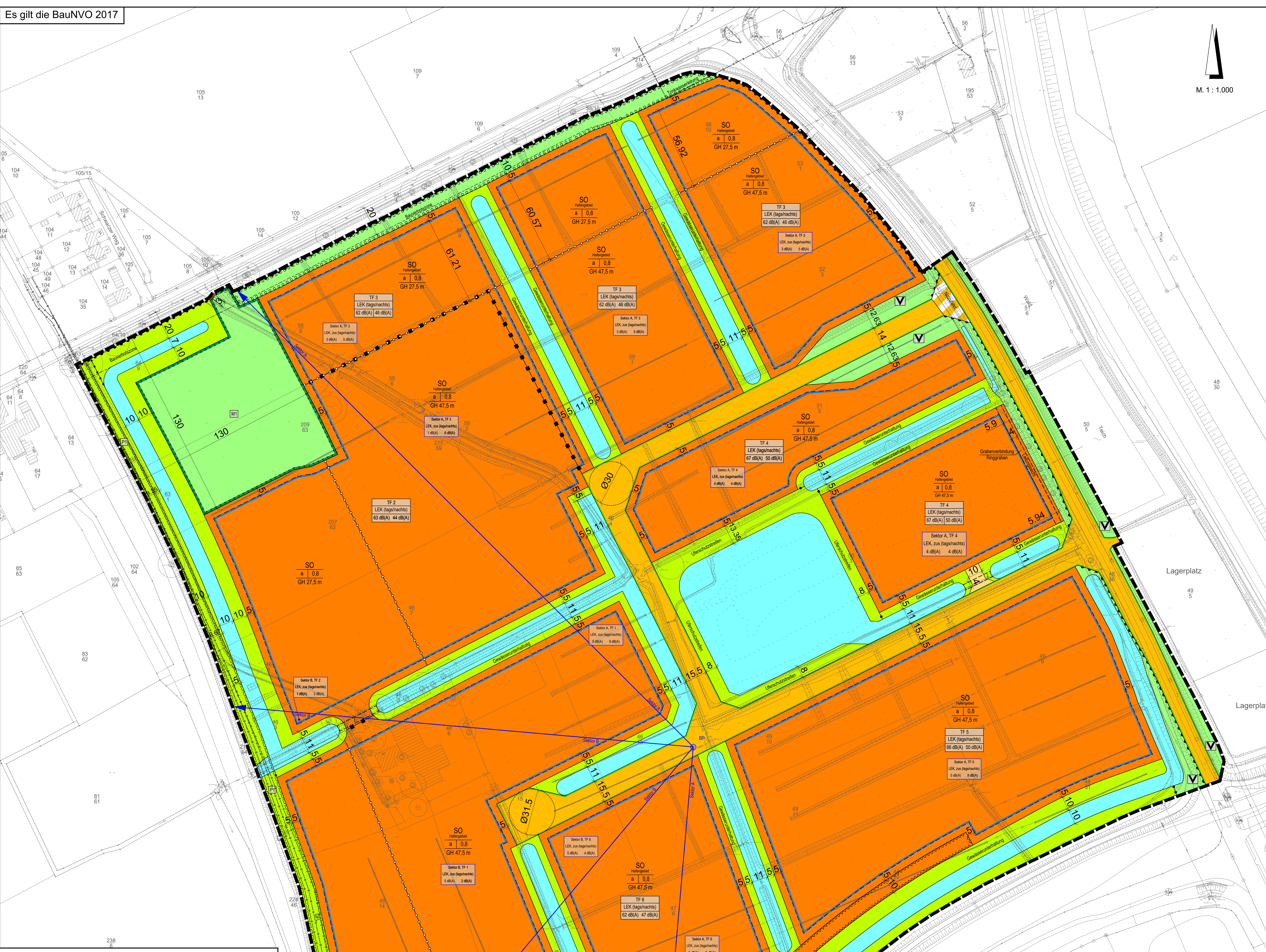




Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) diesen Bebauungsplan Nr. 89, Bebauungsplan Groden, nördlich der Berliner Straße, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden Textfestsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Brake (Unterweser), den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000

© GeoBasis-DE/LGN (2025)

Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg/Oldenburg

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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake (Unterweser), den Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss iH. des Bebauungsplans Nr. 89 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden.

Brake (Unterweser), den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss iH. des Bebauungsplans Nr. 89 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Brake (Unterweser), den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brake (Unterweser) hat den Bebauungsplan Nr. 89 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Brake (Unterweser), den Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Brake (Unterweser) wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Brake (Unterweser) im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Brake (Unterweser), den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Brake (Unterweser) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 89 ist damit am in Kraft getreten.

Brake (Unterweser), den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 89 ist die Verletzung von Vorschriften, welche Zustande kommen des Bebauungsplans Nr. 89 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Brake (Unterweser), den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Brake (Unterweser), den STADT BRAKE (UNTERWESER)
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 262)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NiedKVG) in der Fassung vom 1. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 375), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30)

Bauabstandsverordnung (BauABV) 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)

Planzeichnungsverordnung 1999 (PlanZV 99) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1999 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)



Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)**

Im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafengebiet“ sind die folgenden Nutzungen (Betriebe und Anlagen) zulässig:

- Hafenterrasse Gewerbe- und Industrieunternehmen
- Anlagen für den Hafenumschlag (Verlade-, Umschlags- und Lagerungseinrichtungen)
- Lagerflächen und Lagerflächen
- hafenbezogene Büro-, Betriebs- und Anlieferungsgebäude
- Einrichtungen der Hafenverwaltung
- hafenbezogene Infrastrukturvorrichtungen
- Anlagen für den Hochwasserschutz
- Straßen, Wege und Stellplatzflächen, Unterhaltungswege

2. **Gebäude, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen (§ 9 Absatz 1 Nr. 23a bis BauGB)**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nicht überschreiten (vgl. hierzu Anhang A.2 zu DIN 45691):

Tafel-Nr.	Leistung	Leistung
TF 1	61	44
TF 2	61	44
TF 3	62	46
TF 4	67	50
TF 5	68	50
TF 6	62	47

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betriebs oder Anlage) geprüft. Ein Vorhaben, dem eine gäufige Teilfläche zugeordnet ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_{eq} der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j der Begrenzung

(L_{eq} in dB(A))

erfüllt. Die Berechnung von L_{eq} erfolgt nach 4.5 der DIN 45691.

Besondere der nachfolgend angegebenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschemessung“) und DIN 45692 („Geräuschemessung“) verwiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für den zweifelsfrei dargestellten Richtungssektor erhöht sich das Emissionskontingent des Plangebiets um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente (vgl. hierzu Anhang A.2 zu DIN 45691):

Tafel-Nr.	Bezugskoordinaten x, y	Richtungssektor	Zusatzkontingent (Leistung in dB(A))
TF 1	32.460.540	315°-185°	5/2
TF 2			1/6
TF 3			3/5
TF 4			4/4
TF 5			5/8
TF 6			5/4

3. **Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 Abs. 3 BauNVO)**

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß Planabschnitt, jeweils gemessen zwischen der Baugrubensohle und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage nicht überschritten werden darf. Bezugsgröße ist (NHN - Normalhöhen).

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind unterirdische, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abfallkamine, Photovoltaikanlagen). Diese Bauteile dürfen die festgesetzte maximale Höhe um bis zu 3 m überschreiten.

4. **Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5. **Anpflanzung von Gehölzen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)**

Zur Eingrünung ist innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzfläche auf einer Breite von 10 m eine frei wachsende Strauchreihe mit standortgerechten heimischen Straucharten anzulegen. Die Pflanzung erfolgt کرتinlich, der Reihenabstand und der Abstand zwischen den Pflanzen beträgt jeweils 1,20 m; die Pflanzung ist auf Länge zu setzen. Die Reihe ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Anpflanzung ist während der Anwachphase vor Witterung zu schützen. Pflanzschritte sind nur in mehrjährigen Abständen zulässig. Zu verwenden sind Arten der folgenden Liste:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eingrünung Weiden	Salix purpurea
Zweifelhafte Weiden	Salix purpurea
Olivenweide	Salix purpurea
Blutroter Hainbuche	Cornus sanguinea
Pfeifenweiden	Salix purpurea
Grauweiden	Salix purpurea
Klauserweiden	Salix purpurea
Hundrose	Rosa canina
Schwarze Hasel	Sambucus nigra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Gemeine Schlehdorn	Viburnum opulus

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)**

6.1 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 ist grundsätzlich eine 5 m breite Baum-Strauchreihe aus standortgerechten, heimischen Straucharten anzulegen und zu pflegen. Zu verwenden sind Sträucher (z.B. v. der Gehölzartenwahl aus Planabschnitt 1). Die Pflanzung erfolgt im Reihenabstand 1 m. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. In 1,2 m. Zudem sind Laubbäume (SU 14-16) der Planabschnitt 2 mit 1 m Pflanzabständen von ca. 6 m zu pflanzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**

0.8 Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Hafengebiet

2. **Maß der baulichen Nutzung**

0.8 Grundflächenzahl
GH 25 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß ü. NHN
GH = Gebäusöhe
ü. NHN = über NormalhöhenNull

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. **Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Notzufahrt - siehe textliche Festsetzung Nr. 9
Private Straßenverkehrsfläche/Zufahrt
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

unterirdische Leitungen, Nutzung siehe Planabschnitt

9. **Grünflächen**

Private Grünflächen
Siehe Textliche Festsetzung Nr. 7
Öffentliche Grünflächen

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

Wasserflächen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Siehe Textliche Festsetzung Nr. 6.1
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 belastenden Flächen zugunsten der Unterhaltungsleistungen
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Unterhaltungsleistungen
Emissionskontingente tags/nachts
Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen für Emissionskontingente
Lärmzusatzkontingente
Lärmzusatzkontingente, Bezugspunkt
Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Bauverbotszone
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

Stadt Brake (Unterweser)

Bebauungsplan Nr. 89

"Boitwarde Groden, nördlich der Berliner Straße"

Übersichtskarte M 1 : 25.000

August 2026

ENTWURF

M 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für städtische Planung und Entwicklung

Eschweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3325
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp.de
Internet www.nwp.de

gezeichnet: M. Hockfeld, M. Hockfeld, M. Hockfeld, M. Hockfeld
Projektleiter: Th. Aufleger, Th. Aufleger, Th. Aufleger, Th. Aufleger
Projektdirektor: I. Rahlfeld, I. Rahlfeld, I. Rahlfeld, I. Rahlfeld
Datum: 02.07.2026, 08.07.2026, 09.07.2026, 14.08.2026