

S a t z u n g    N r .    1  
-----

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Brake (Unterweser) für das Baugebiet Harrien - Süd zwischen der Langen Straße und der Bahnstrecke Bremen - Brake sowie der Harrier Straße und der Grenzstraße.

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. Teil I, S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. Teil I, S. 429) hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) in seiner Sitzung am  
**2. Juli 1964**            folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Bestandteile

Bestandteile dieser Satzung sind:

1. Der Bebauungsplan
2. Straßenprofilplan.

Anlage des Bebauungsplanes ist die Begründung.

§ 2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird begrenzt im Norden durch die Nordgrenze der Flurstücke nördlich der Harrier Straße, im Süden durch die Nordgrenze der Grenzstraße, im Osten z.T. durch die Westgrenze der Langen Straße und im Westen durch die Ostgrenze des Bahngeländes.

Er umfaßt die Flurstücke 13/2, 13/1, 789/41, 21/1, 21/2, 20/1, 20/2, 19/1, 19/2, 18/1, 18/2, 17/1, 17/2, 16/1, 16/2, 22, 15/9, 15/11 bis 15/24, 15/28, 15/29, 15/32, 15/33, 15/39 bis 15/41, 15/35, 14/5 bis 14/7, 14/9 bis 14/17, 14/21 bis 14/26, 23/5 bis 23/9, 41/1, 42/1 bis 42/3, 46/5 bis 46/14, 46/3, 45/1, 236, 44/3, 235, 233, 47, 44/4, 238/6, 238/5, 253/22, 237/2, 237/7, 237/6, 63/17, 63/18, 48 bis 61, 63/3 bis 63/13, 63/34 bis 63/36, 63/37 bis 63/48, 65/25 bis 65/35, 65/2 bis 65/10, 65/14 bis 65/22, 63/20 bis 63/28, 12/2 bis 12/22, 63/32, 253/13 bis 253/21, 253/3, 253/9, 254, 253/10, 253/29, 253/23, 253/25 bis 253/29, 253/31 bis 253/37, 275/5, 263/2, 93/2, 46/1, 46/2, 46/5, 46/4, 46/7, 763/46, 769/46, 773/46, 774/46, 46/6, 10/1, 705/45, 741/45, 742/45, 420/42, 419/41, 417/39, 788/38, 454/38, 455/38, 413/36, 47/1, 48/1, 49/1, 50/6, 51/2, 502/52, 793/53, 47/2, 48/2, 48/3, 49/2, 50/3, 50/4, 50/5, 51/3, 51/4, 65/3, 65/2, 515/53 (Teilstücke aus den Parzellen 73/2, 73/1, 794/13 und 701/70) 88/2 bis 88/5, 92/3 bis 92/5, 81/2 bis 81/11, 80/6 bis 80/14, 82/3, 82/2, 77/3, 80/3, 80/4, 77/2 und 77/7, 771/53, 337/53, 260/53, 776/53, 777/53, 797/53, 339/53, 340/53, 65/1, 76/1, 77/5, 77/6, 77/1, 710/93 bis 726/93, 791/96, 93/1, 275/4, 255 bis 274, 46/1 bis 46/4, 47, 35 bis 45, 239/1 bis 251/1, 222/2, 223/3, 223/2, 215 bis 221, 222/1 bis 230/1, 231/2, 231/3

und 232 der Flur 5, 18 und 16 teilweise der Gemarkung Brake. Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet.

§ 3

Bauland

Die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Gewässer sowie der Kinderspielplätze sind Bauland.

§ 4

Bauweise

Im Geltungsbereich dieser Satzung wird die offene Bauweise festgesetzt. Hinsichtlich der Mindestabstände der baulichen Anlagen von den Nachbargrenzen sind die landesrechtlichen Vorschriften bindend.

§ 5

Bebauungsweise

Hinsichtlich der Bebauungsweise - Einzelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser - sind die in dem Bebauungsplan eingetragenen Hausgrundrißsymbole bindend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt worden. Für Nebengebäude ist die Baugrenze im Kleinsiedlungsgebiet besonders festgesetzt.

§ 7

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden folgende Baugebiete festgesetzt:

1. Reines Wohngebiet
2. Sondergebiet L 1 - Ladengebiet
3. Sondergebiet 2 - Gemeinbedarfsfläche - Schule und Kindergarten
4. Kinderspielplatz
5. Grünfläche
6. Kleinsiedlungsgebiet
7. Allgemeines Wohngebiet.

Die Baugebiete sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

Im "Kleinsiedlungsgebiet" sind die unter § 2 Abs. 3 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Anlagen allgemein zulässig.

Die nach § 2 Abs. 3 unter Ziffer 2, 3 und 4 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen im "Kleinsiedlungsgebiet" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im "Reinen Wohngebiet" sind die nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.

In dem Ladengebiet L 1 sind im Erdgeschoß nur Läden zulässig, während in dem Obergeschoß Läden, Büros und Wohnungen zulässig sind.

## § 8

### Maß der baulichen Nutzung

In den einzelnen Baugebieten wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

#### 1. Reines Wohngebiet

Für die 1-geschossige Bebauung eine GRZ = 0,3 und  
eine GFZ = 0,3

Für die 2-geschossige Bebauung eine GRZ = 0,3 und  
eine GFZ = 0,6

Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

#### 2. Kleinsiedlungsgebiet

1-geschossige Bebauung eine GRZ = 0,2 und eine GFZ = 0,2

Im Bereich des Kleinsiedlungsgebietes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

#### 3. Allgemeines Wohngebiet

1-geschossige Bebauung eine GRZ = 0,3 und eine GFZ = 0,3

2-geschossige Bebauung eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,7

#### 4. Sondergebiet

Sondergebiet L 1 2-geschossige Bebauung eine GRZ = 0,6 und  
eine GFZ = 1,2

Sondergebiet 2 "Gemeinbedarfsfläche Schule"

2-geschossige Bebauung eine GRZ = 0,3 und eine GFZ = 0,6.

## § 9

### Garagen

Die Garagen dürfen nur auf der Baufläche zwischen der Baulinie und der Baugrenze errichtet werden. Für Garagen wird die Grundfläche der baulichen Nutzung mit max. 25 m<sup>2</sup> je Garage festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Garagen wird bestimmt durch die §§ 12 und 15 der Baunutzungsverordnung.

§ 10

Elt- und Telefonleitungen

Elt- einschl. Telefonleitungen sind sämtlich zu verkabeln. Die vorhandenen Freileitungen sind bei einer evtl. späteren Erweiterung des betreffenden Versorgungsnetzes ebenfalls zu verkabeln.

§ 11

Sichtdreiecke


Die an der Bundesbahnstrecke festgesetzten Sichtdreiecke sind von Nebenanlagen und Anpflanzungen, die eine Höhe von 1,20 m, gemessen von der Straßenoberkante, überschreiten, freizuhalten.

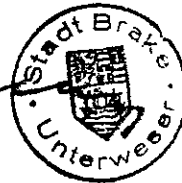
§ 12

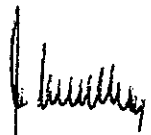
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Brake (Unterweser), den 2. Juli 1964

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
V. 23. JUNI 19'0 (BGBl. T. I. S. 341) GEMÄSS

VERFÜGUNG VOM 5. 1. 1965

DER PRÄSIDENT DES N. DERS.  
VERW. BEZ. OLDENBURG

Oldenburg, den 5. 1. 1965

Im Auftrage:

