

Satzung Nr. 1

zum Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Brake (Unterweser) für das Baugelände im Bebauungsgebiet Brake-Süd, südlich der Goethestraße, westlich der Kirchenstraße

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der z. Z. gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) in seiner Sitzung am ...19. August 1976... folgende Satzung beschlossen;

§ 1

Bestandteile

Bestandteil dieser Satzung ist die Planzeichnung vom 9. 9. 1974. Anlagen der Satzung sind die Begründung und der Erläuterungsplan vom 9. 9. 1974.

§ 2

Geltungsbereich

Die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke werden im Norden von der Nordgrenze der nördlichen Parzellen der Grundstücke an der Goethestraße, im Osten von der Westgrenze der Kirchenstraße, im Westen von der Ostgrenze des Middewegs und im Süden von der Südgrenze der Parzellen 196/1 und 205/6 der Flur 5, Gemarkung Hammelwarden, umschlossen.

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

§ 3

Bauland

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

§ 4

Bauweise

Im Geltungsbereich dieser Satzung wird die geschlossene und die offene Bauweise festgesetzt. Hinsichtlich der Mindestabstände der baulichen Anlagen von den Nachbargrenzen sind bei der offenen Bauweise die landesbaurechtlichen Vorschriften bindend.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

§ 6

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden folgende Gebiete festgesetzt:

1. Kleinsiedlungsgebiet
2. Allgemeines Wohngebiet

Die Baugebiete sind in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet.

Die nach § 2 Abs. 3 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Anlagen sind allgemein zulässig. Die unter Ziffer 2, 3 und 4 als Ausnahme aufgeführten Anlagen für Kleinsiedlungsgebiete sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im 'Allgemeinen Wohngebiet' sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen im 'Allgemeinen Wohngebiet' sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 7

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

1. Kleinsiedlungsgebiet

zweigeschossige Bebauung, eine GRZ = 0,2 und eine GFZ = 0,2.

Im Bereich des Kleinsiedlungsgebietes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Allgemeines Wohngebiet

eingeschossige Bebauung, eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,4,
zweigeschossige Bebauung, eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,4,
zweigeschossige Bebauung, eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,7,
viergeschossige Bebauung, eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 1,1.

§ 8

Garagen

Die Garagen dürfen nur im Bereich der überbaubaren Fläche und der ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragenbaufläche (GGA) errichtet werden. Die Anzahl der zulässigen Garagen wird bestimmt durch die §§ 12 und 15 der Baunutzungsverordnung.

§ 9

Elt- und Telefonleitungen

Elt- und Telefonleitungen sind möglichst zu verkabeln. Die vorhandenen Freileitungen sind bei einer evtl. späteren Erweiterung des Versorgungsnetzes ebenfalls zu verkabeln.

§ 10

Sichtdreiecke

Die an der Straßeneinmündung zur Kirchenstraße festgesetzten Sichtdreiecke sind von Nebenanlagen und Anpflanzungen, die eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Straßenoberkante, überschreiten, freizuhalten.

§ 11

Baumbestand

Die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der südöstlichen Ecke, der bei der Anlegung des Spielplatzes und der Garagen nicht stört, wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 16 des Bundesbaugesetzes festgesetzt.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Brake (Unterweser), 3. September 1976.

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM
18.8.1976 (BGBl. I, S. 2756) GEMÄSS

VERFÜGUNG VOM ...
PRÄSIDENT DES BÜNDERS,
N. W. BEZIRKS OLDENBURG
OLDENBURG, DEN ...
Im Auftrage:

Stadt Brake (Unterweser)

Bergner

Bergner
Bürgermeister

Erfmann

Erfmann
Stadtdirektor



17.02.1977
17.02.1977
von Kegan

[Handwritten signature]