

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 2a der Stadt Brake (Unterweser)

#### § 1

##### Grundlagen und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Neufassung vom 29. September 1967 (Nds. GVBl. S. 383), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 1970 (Nds. GVBl. S. 237) 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 1966 (BGBl. I S. 1237) aufgestellt und vom Rat der Stadt Brake (Unterweser) am 25. März 1971 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 unter Zugrundelegung des in § 1 des Bundesbaugesetzes aufgeführten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Die zur Bebauung ausgewiesenen Grundstücke sind nicht im Eigentum der Stadt Brake (Unterweser). Sämtliche Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinnützigen Braker Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH., Brake (Unterweser), Hafenstraße.

#### § 2

##### Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte M. = 1:1000, aufgestellt vom Katasteramt Brake (Unterweser), verwendet worden.

#### § 3

##### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist maßgeblich in der Planzeichnung festgesetzt und wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Südgrenze der geplanten Klippkanner Straße, im Süden von den nördlichen Grenzen der an der Ereiten Straße gelegenen Flurstücke, im Westen durch die Bundesstraße 212 und im Osten durch die Westgrenze der geplanten Zubringerstraße.

§ 4

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Brake (Unterweser) entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist hier eine Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für den Planbereich ist ein "Reines Wohngebiet" ausgewiesen. Die Angaben der Baunutzung sind im Bebauungsplan ausgewiesen und bedeuten Höchstwerte.

§ 5

Bodenordnung, Erschließung und Versorgung

Der Ausbau der Erschließungs- und Versorgungsanlagen erfolgt nach dem Stand der Bebauung. Um hinsichtlich ihrer Lage, Form und Größe sinnvoll und zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen zu lassen, wird eine Umlegung auf freiwilliger Basis vorgesehen.

Die Stadt behält sich jedoch vor, falls eine freiwillige Umlegung nicht durchführbar ist, Maßnahmen entsprechend den §§ 45 - 122 BBauG zu treffen.

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Entwässerung des Gebietes durch Anschluß an die städtische Kanalisation (Trennkanalisation) sowie Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter, die Versorgung mit Strom durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der EWE.

Es sind 204 WE in Mehrfamilienhäusern geplant. Für den ruhenden Verkehr betragen die öffentlichen Parkplätze 25 %. An privaten Einstellplätzen und Garagen werden 75 % geschaffen.

§ 6

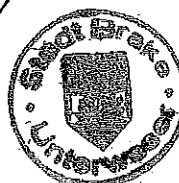
Kosten

Die Kosten für die Erschließung des Geländes sind von der Stadt Brake (Unterweser) ermittelt. Sie betragen nach überschläglicher Ermittlung 200.000,-- DM. Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes wird die Stadt Brake (Unterweser) 10 % übernehmen.

25. MRZ. 1971

Brake (Unterweser), den ~~19. März 1971~~

Bürgermeister



Stadtdirektor

## S a t z u n g   N r . 1

zum Bebauungsplan Nr. 2 a der Stadt Brake (Unterweser) für das  
Baugelände im Baugebiet Brake-West, nördlich der Breiten Straße,  
östlich der Bundesstraße 212

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 29. September 1967 (Nds. GVBl. S. 383), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 1970 (Nds. GVBl. S. 237) 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 25. MRZ. 1971 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Bestandteile

Bestandteil dieser Satzung ist die Planzeichnung vom 5. Febr. 1970. Anlage des Bebauungsplanes ist die Begründung.

### § 2

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist maßgeblich in der Planzeichnung festgesetzt und wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:  
Im Norden durch die Südgrenze der geplanten Klippkammer Straße, im Süden von den nördlichen Grenzen der an der Breiten Straße gelegenen Flurstücke, im Westen durch die Bundesstraße 212 und im Osten durch die Westgrenze der geplanten Zubringerstraße.

### § 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 offene Bauweise festgesetzt. Hinsichtlich der Mindestabstände der baulichen Anlagen von den Nachbargrenzen sind die landesbaurechtlichen Vorschriften bindend.

§ 5

Bebauungsweise

Hinsichtlich der Bebauungsweise sind die in dem Bebauungsplan eingetragenen Hausgrundrißsymbole bindend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 7

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Das Baugebiet ist im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

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

§ 8

Maß der baulichen Nutzung

In dem "Reinen Wohngebiet" wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

3-geschossige Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4  
und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,0

7-geschossige Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4  
und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,2.

§ 9

Garagen

Die Garagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Für Garagen wird die Grundfläche der baulichen Nutzung mit max. 25 qm je Garage festgesetzt.

§ 10

Sichtdreiecke

Die an der Straßeneinmündung zur B 212 festgesetzten Sichtdreiecke sind von Nebenanlagen und Anpflanzungen, die eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Straßenoberkante, überschreiten, freizuhalten.

§ 11

Elt- und Telefonleitungen

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

§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

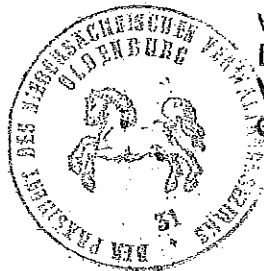
25. MRZ. 1971

Brake (Unterweser), den ~~25. März 1971~~

*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister



*[Handwritten Signature]*  
Stadtdirektor



GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
V. 23. JUNI 1940 (BGBl. I. S. 341) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM 29.8.1972  
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.  
VERW. BEZIRKS OLDENBURG  
Oldenburg, den 29.8.1972  
im Auftrag

*[Handwritten Signature]*

## S a t z u n g N r . 2

### zum Bebauungsplan Nr. 2a der Stadt Brake (Unterweser) über die besonderen Anforderungen an die Baugegestaltung

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 29. September 1967 (Nds. GVBl. S. 383) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 1970 (Nds. GVBl. S. 237) in Verbindung mit § 2 der Verordnung über die Baugegestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I.S. 938) hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) in seiner Sitzung am 25. MRZ. 1971 folgende Satzung über die besonderen Anforderungen an die Baugegestaltung beschlossen:

#### § 1

Der Geltungsbereich ist maßgeblich in der Planzeichnung festgesetzt und wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:  
Im Norden durch die Südgrenze der geplanten Klippkanner Straße, im Süden von den nördlichen Grenzen der an der Breiten Straße gelegenen Flurstücke, im Westen durch die Bundesstraße 212 und im Osten durch die Westgrenze der geplanten Zubringerstraße.

#### § 2

- 1) Für die Dachformen und Dachneigungen sind die in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragenen Hausgrundrißsymbole mit Angabe der zulässigen Dachneigung bindend.  
Die mit Sattel- und Walmdächern vorgesehenen Bauten dürfen nur mit Dachziegeln eingedeckt werden.
- 2) Für die Garagen sind flache Dächer vorgesehen.
- 3) Hinsichtlich der Stellung der Gebäude sind die Angaben in der Planzeichnung bindend.
- 4) Die Sockelhöhe der Gebäude darf das Maß von 0,50 bis 0,80 m über Straßenoberkante nicht über- bzw. unterschreiten. Bei Mehrfamilienhäusern kann jedoch die Sockelhöhe bis zu 1,20 m über Straßenoberkante zugelassen werden.  
Die Traufhöhe darf das Maß im "Reinen Wohngebiet" bei der 3-geschossigen Bebauung von 9,50 m und bei der 7-geschossigen Bebauung von 21,50 m nicht überschreiten.
- 5) Zulässig ist die Ziegelroh- und Putzbauweise.
- 6) Garagen sind in Form und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

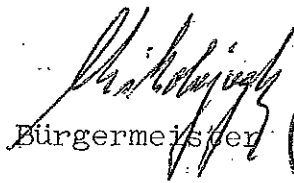
- 7) Behelfsbauten und Schuppen sowie Wellblechgaragen sind nicht zulässig. ✓
- 8) Werbe- und Reklameeinrichtungen jeglicher Art und Ausführung sind nicht zulässig. ✓
- 9) Als Einfriedigungen der Grundstücke an den Straßen und in den Vorgärten sind lebende Hecken bis zu 0,60 m Höhe oder Einfriedigungen in 0,60 m Höhe zulässig. ✓

§ 3

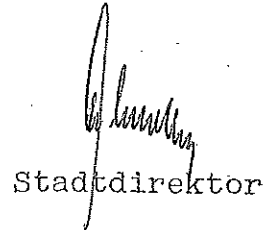
Diese Satzung tritt am Tage am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

25. MRZ. 1971

Brake (Unterweser), den ~~25. März 1971~~

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor

GENEHMIGT

NACH § 3 DER VERORDNUNG ÜBER  
BAUGESTALTUNG V. 10. NOVEMBER  
1936 (ROBL. I. S. 938) GEMÄSS VERTU-  
GUNG VOM 29. 3. 1971



DER PRÄSIDENT DES NIEDERSÄCHSISCHEN  
VERWALTUNGSBEZIRKS OLDENBURG  
Oldenburg, den 29. 3. 1971  
im Auftrage:

