

# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Brake (Unterweser)

## § 1

### Grundlagen und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist 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 (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. Teil I S. 429) aufgestellt und vom Rat der Stadt Brake (Unterweser) am 2. Juli 1964 beschlossen worden.

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

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes.

## § 2

### Planunterlage

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

## § 3

### Betroffene Flurstücke

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Flurstücke 4/26, 5/26 bis 26/27 der Flur 3, Gemarkung Hammelwarden, der Stadt Brake (Unterweser) betroffen. Diese Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

## § 4

### Bodenordnung und Erschließung

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.

§ 5

Kosten

Die der Stadt voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschläglicher Ermittlung 200.000,-- DM. Diese Kosten werden zum größten Teil durch die Erhebung von Erschließungs- und Anliegerbeiträgen gedeckt.

§ 6

Versorgungseinrichtungen

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch die Kanalisation. Das Oberflächenwasser wird bei den Straßen durch den Regenwasserkanal und bei den Hausgrundstücken durch Hausanschluß abgeleitet.

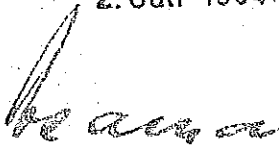
Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz.

§ 7

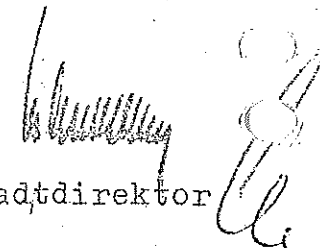
Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch 300,00 m Sammelstraße von 5,50 m Fahrbahnbreite und 2 x 2,00 m breite Fußwege sowie einer Einhangsstraße von 120,00 m Länge mit einem Wendeplatz, 5,00 m breite Fahrbahn mit beidseitigen 1,75 m breiten Bürgersteigen.

Brake (Unterweser), den 2. Juli 1964.

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor

## S a t z u n g   N r . 1

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Brake (Unterweser) für das Baugebiet westlich der Rönnel und östlich der Schopenhauerstraße.

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 Westen durch die Westgrenze der Parzellen 26/25 und 26/24, im Osten durch die Westseite der Rönnel, im Süden durch die Nordgrenze des Bundesbahngeländes der Bahnstrecke Oldenburg-Brake und im Norden durch die Südgrenze der Parzellen der südlich gelegenen Grundstücke der Breiten Straße. Er umfaßt die Flurstücke 26/4 bis 26/27 der Flur 3, Gemarkung Hammelwarden.

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet.

### § 3

#### Bauland

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

§ 7

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden folgende Gebiete festgesetzt:

1. Reines Wohngebiet,
2. Sondergebiet 1 - Gemeinbedarfsfläche (Schule) -

Die Baugebiete sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet. Die nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung als Ausnahme vorgesehenen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im reinen Wohngebiet wird festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

§ 8

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im reinen Wohngebiet in eingeschossiger Bebauung mit einer GRZ = 0,3 und einer GFZ = 0,3 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse im Wohngebiet ist zwingend.

Im Sondergebiet ist eine Bebauung bis zu drei Geschossen zulässig. Die GRZ wird mit 0,3 und die GFZ mit 0,9 festgesetzt.

§ 9

Garagen

Garagen dürfen nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die Anzahl der zulässigen Garagen wird bestimmt durch die §§ 12 und 15 der Baunutzungsverordnung.

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

§ 10

Elit- und Telefonleitungen

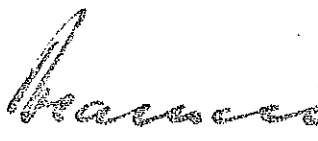
Elit- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.  
Freileitungen sind nicht zulässig.

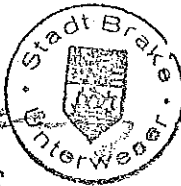
§ 11

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 1950 (BGBl. I. S. 341) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM 5. 1. 1965  
DER PRÄSIDENTIN VON NIEDERS.  
VERB. BEZIRK OLDENBURG  
Oldenburg, den 5. 1. 1965

Im Auftrage:



○

○

○

○

## S a t z u n g   N r . 2

---

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Brake (Unterweser) über die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung.

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I, S. 938) hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) in seiner Sitzung am 2. Juli 1964 folgende Satzung über die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung beschlossen.

### § 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt den Bebauungsplan Nr. 3, der in der Satzung Nr. 1 § 2 zum Bebauungsplan Nr. 3 näher beschrieben ist, mit Ausnahme der als Sondergebiet ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche (Schule).

### § 2

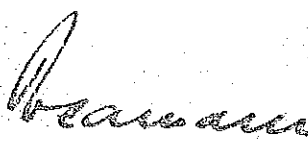
1. Zulässig sind nur mit Dachziegeln eingedeckte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis 55°. Giebelwalme bei Walmdächern dürfen steiler als angegeben ausgeführt werden.
2. Bei Walmdächern muß die Firstlänge mindestens die halbe Gebäudelänge betragen. Für die Anbauten und Nebengebäude (Garagen) sind flache Dächer zulässig.
3. Hinsichtlich der Firstrichtungen der Gebäude sind die Angaben im Bebauungsplan bindend.
4. Die Sockelhöhe der Gebäude darf das Maß von 0,50 m bis 0,80 m über Bordsteinoberkante nicht über- bzw. unterschreiten.  
Die Traufhöhe im reinen Wohngebiet darf das Maß von 3,60 m, gemessen von der Bordsteinoberkante, nicht überschreiten. Kniestöcke bis zu 0,50 m sind zulässig.
5. Zulässig sind nur Massivbauten in Ziegelrohbauweise und als Putzbauten.
6. Die 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 sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Andere Einfriedigungen können zugelassen werden, wenn sie sich in das Gesamtbild der Straße einwandfrei einfügen.

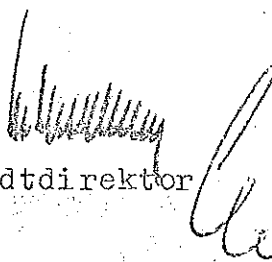
§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Brake (Unterweser), den 2. Juli 1964

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor

Genehmigt gemäß § 3 der Verordnung  
über Baugestaltung vom 10. November  
1936 (RGBl. I. S. 938) mit  
Verfügung vom 5. 11. 1965  
-Vle 4/II - /63-

Der Präsident des Niedersächsischen  
Verwaltungsbezirks Oldenburg  
Im Auftrage:

