

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 4 a der Stadt Brake (Unterweser)

#### § 1

##### Grundlagen und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit 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) aufgestellt und vom Rat der Stadt Brake (Unterweser) am \_\_\_\_\_ 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 zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes.

Die zur Bebauung ausgewiesenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Brake (Unterweser) und der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Neue Heimat Bremen.

#### § 2

##### Planunterlage

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

#### § 3

##### Betroffene Flurstücke

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die von der nördlichen Grenze der Bahnstrecke Oldenburg-Brake, der südlichen Grenze der nördlichen Flurstücke der Breiten Straße, die von der westlichen Grenze der Schopenhauerstraße und östlichen Grenze der Heinestraße umschlossenen Grundstücke der Flur 3/1, Gemarkung Hammelwarden, der Stadt Brake (Unterweser) betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet.

§ 4

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Für den Planbereich ist ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet 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 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 ENE.

Es sind 228 WE in Ein- und Mehrfamilienhäusern geplant. Für den ruhenden Verkehr betragen die öffentlichen Parkplätze 25 %. An privaten Einstellplätzen und Garagen werden 80 % geschaffen.

§ 6

Kosten

Die Kosten für die Erschließung des Geländes sind von der Stadt Brake (Unterweser) ermittelt. Sie betragen nach überschläglicher Ermittlung 350.000,-- DM. Nach den Bestimmungen der Erschließungsbeitragsatzung wird die Stadt Brake (Unterweser) 10 % übernehmen.

Brake (Unterweser), DEN 13.12.1973

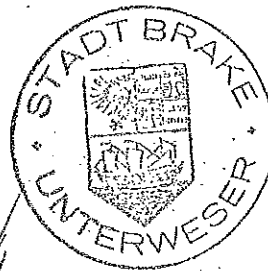
GENEHMIGT

NACH § 11 DES KUNDESSAUGESETZES  
V. 23. JUNI 1950 (BGBL. I. S. 341) GEMÄSS

VERFÜGUNG VOM  
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.  
VERW. BEZIRKS OLDENBURG

Oldenburg, den \_\_\_\_\_  
Im Auftrage

  
Mikołajczyk  
Bürgermeister



  
Echl  
Stadtdirektor

## Satzung

zum Bebauungsplan Nr. 4 a der Stadt Brake (Unterweser) für das Baugebiet südlich der Breiten Straße, westlich der Schopenhauerstraße, östlich der Heinestraße und nördlich der Eisenbahnstrecke Oldenburg-Brake

Auf Grund 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. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237) hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Bestandteile

Bestandteil dieser Satzung ist die Planzeichnung vom 24. Mai 1967.

### § 2

#### Geltungsbereich

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

Im Norden durch die Nordgrenze der Breiten Straße, im Süden von der Nordgrenze der Eisenbahnstrecke Oldenburg-Brake, im Westen von der westlichen Grenze der Heinestraße und im Osten von der westlichen Grenze der Schopenhauerstraße.

### § 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

#### Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 6

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein "Allgemeines Wohngebiet" und ein "Mischgebiet" festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 bis 4 der Baunutzungsverordnung als Ausnahme aufgeführten Anlagen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 7

Maß der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet

WA 1 zweigeschossige Bebauung eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,5

WA 2 zweigeschossige Bebauung eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,8

dreigeschossige Bebauung eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 1,0

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

Mischgebiet

MI eingeschossige Bebauung eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,5.

§ 8

Garagen

Die Garagen dürfen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Anzahl der zulässigen Garagen wird bestimmt durch die §§ 12 und 15 der Baunutzungsverordnung.

§ 9

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.

§ 10

Sichtdreiecke

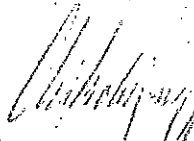
Das an der Eisenbahnkreuzung mit der Schopenhauerstraße festgesetzte Sichtdreieck ist von Anpflanzungen, die eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Straßenoberkante überschreiten, freizuhalten.

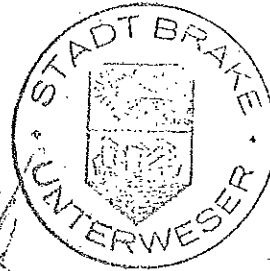
§ 11

Inkrafttreten

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

Brake (Unterweser), DEN 13.12.1973

  
Mikolajczyk  
Bürgermeister



  
E. C. H. I.  
Stadtdirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESHAUGESETZES  
V. 23. JUNI 1970 (BGBl. I S. 341) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM G. Meißel 1974  
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.  
VERW. BEZIRKS OLDENBURG  
Oldenburg, den 13.12.1973  
im Auftrage



