

## S a t z u n g N r . 1

---

zum Bebauungsplan Nr. 5 b der Stadt Brake (Unterweser) für das Baugelände im Baugebiet Brake-West, nördlich des Braker Sieltiefs und südlich der geplanten Klippkanner Straße.

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) hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) in seiner Sitzung am 3. Sep. 1964 folgende Satzung beschlossen.

### § 1

#### Bestandteile

Bestandteil dieser Satzung ist der Bebauungsplan.  
Anlage des Bebauungsplanes ist die Begründung.

### § 2

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird begrenzt für das Baugebiet im Norden durch die Südgrenze der geplanten Klippkanner Straße, im Süden und Westen durch die Nord- und Ostgrenze des Braker Sieltiefs und im Osten durch die Westgrenze der Parzellen 31/2, 95/6, 96/6, 111/6, 108/6, 103/6, 105/6, 101/6 und 6/2 der Flur 1 der Gemarkung Brake.

Er umfaßt die Parzellen 20/2, 67/6 der Flur 1 der Gemarkung Brake und die Parzellen 30/9, 65/30, 66/30, 67/30, 68/30, 69/30, 30/11, 30/12, 30/13, 30/2, 30/4, 30/8, 30/6, 30/14, 30/15, 17/2 teilweise, 16, 15, 8/3, 8/4, 8/2, 31, 42/32, 41/32, 43/32, 9 - 14, 4/1, 46/4, 47/4, 40/4, 5, 35/6 und 7 der Flur 2 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 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 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 Baulinien und Baugrenzen bestimmt worden. Für Nebengebäude ist die Baugrenze besonders festgesetzt.

§ 7

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden folgende Baugebiete festgesetzt:

1. Reines Wohngebiet
2. Allgemeines Wohngebiet
3. Kleinsiedlungsgebiet.

Die Baugebiete sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

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

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind die nach § 4 Abs. 3 in der Ziffer 1, 2, 3, und 5 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, während die nach Ziffer 4 und 6 vorgesehenen Anlagen allgemein zulässig sind.

Im "Kleinsiedlungsgebiet" sind die nach § 2 Abs. 3, Ziffer 2, 3 und 4 vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, während gemäß Ziffer 1 sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen allgemein zulässig sind.

§ 8

Maß der baulichen Nutzung

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

1. Reines Wohngebiet

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

2. Allgemeines Wohngebiet

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

3. Kleinsiedlungsgebiet

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

Im Bereich des reinen Wohngebietes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

In allen Wohngebieten ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend

§ 9

Garagen

Die Garagen dürfen nur auf der Baufläche zwischen der Baulinie und der Baugrenze 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

Elt- und Telefonleitungen

Elt- einschließlich Telefonleitungen sind sämtlich zu verkabeln. Die vorhandenen Freileitungen sind bei einer evtl. späteren Erweiterung des Versorgungsnetzes ebenfalls zu verkabeln. Das Anbauverbot zur vorhandenen Hochspannungsleitung wird mit 11,00 m beiderseits der Achse festgesetzt.

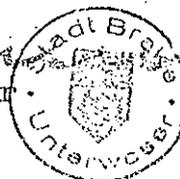
§ 11

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Brake (Unterweser), den 3. Sep. 1964

Bürgermeister



Stadtdirektor