

S a t z u n g

zum Bebauungsplan Nr. I (Stadtkerngebiet) der Stadt Brake (Unterweser) für das Gebiet östlich der verlängerten Kirchenstraße, nördlich der Breiten Straße, südlich der Mitteldeichstraße

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Neufassung vom 27. Oktober 1971 (Nds. GVBl. S. 137) in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. 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 _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Bestandteile

Bestandteil dieser Satzung ist die Planzeichnung vom 27. März 1973.

§ 2

Geltungsbereich

Die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke werden im Süden von der Nordgrenze der Breiten Straße, im Westen von der Ostgrenze der Bahnstrecke Hude-Blexen, im Norden von der Nordgrenze der Mitteldeichstraße und im Osten von der Westgrenze der Parzellen 58/1 und 55/1 der Flur 15, Gemarkung Brake, umschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet.

§ 3

Bauland

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

§ 4

Bauweise

Im Geltungsbereich dieser Satzung wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 6

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Bebauungsplan wird als Kerngebiet festgesetzt. Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Ziff. 7 der Baunutzungsverordnung sind nur in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

§ 7

Maß der baulichen Nutzung

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

Achtgeschossige Bebauung eine GRZ = 1,0 und eine GFZ = 2,4. Garagengeschosse werden auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

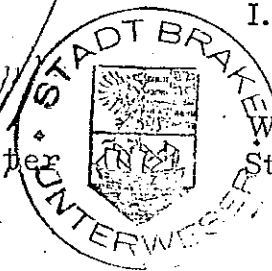
Bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl werden Garagengeschosse gemäß § 21 a der Baunutzungsverordnung nicht mit angerechnet.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Brake (Unterweser), 2


 I. V. *[Signature]*
 Mikolajczyk Weiers
 Bürgermeister Stadtkämmerer

GENEHMIGT
 NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
 V. 23. JUNI 1960 (BGBl. I S. 34) GEMÄSS
 VERFÜGUNG VOM 12. Juni 1974
 DER PRÄSIDENT DES NIEDERS
 VERW. BEZIRKS OLDENBURG
 Oldenburg, den 12. Juni 1974
 Im Auftrage:
[Signature]

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. I (Stadtkernbereich) der Stadt B r a k e (Unterweser)

§ 1

Grundlagen und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Neufassung vom 27. Oktober 1971 (Nds. GVBl. S. 321), geändert durch Gesetz vom 16. März 1972 (Nds. GVBl. S. 137), 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.

Im Flächennutzungsplanentwurf ist hier ein Untersuchungsbereich dargestellt. Unter Abbruch der vorhandenen, stark baulichen Bausubstanz ist beabsichtigt, ein Geschäftshaus mit einem Parkgeschoß für ca. 100 Parkplätze, die über eine Rampe von der Mitteldeichstraße erreichbar sind, zu errichten. Außer einem Parkgeschoß sind ein Großraumladen, Büros, san. Räume, Lagerräume sowie in 6 weiteren Geschossen Wohnungen geplant.

Die zur Bebauung ausgewiesenen Grundstücke sind in privatem Besitz, die von dem Bauungsinteressenten erworben werden sollen.

§ 2

Planunterlage

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

§ 3

Geltungsbereich

Die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke werden im Süden von der Nordgrenze der Breiten Straße, im Westen von der Ostgrenze der Bahnstrecke Hude-Blexen, im Norden von der Nordgrenze der Mitteldeichstraße und im Osten von der Westgrenze der Parzellen 58/1 und 55/1 der Flur 15, Gemarkung Brake, umschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet.

§ 4

Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem zur Zeit noch geltenden und am 3. November 1967 genehmigten Flächennutzungsplan ist hier eine gemischte Baufläche dargestellt.

Es ist jedoch inzwischen ein völlig überarbeiteter bzw. neu aufgestellter Flächennutzungsplan öffentlich ausgelegt. In diesem Flächennutzungsplan ist ein Kerngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Angaben der Baunutzung sind im Bebauungsplan ausgewiesen und bedeuten Höchstwerte.

§ 5

Bodenordnung, Erschließung und Versorgung

Durch den beabsichtigten Neubau wird ein erhebliches Verkehrsaufkommen zu erwarten sein. Der Ausbau der Erschließungs- und Versorgungsanlagen erfolgt entsprechend den Erfordernissen nach dem Stand der Bebauung.

Durch den Ankauf aller Grundstücke ist eine Umlegung auf freiwilliger Basis gegeben. 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 ist gesichert durch Anschluß an das vorhandene Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt durch Anschluß an die vorhandene städt. Kanalisation (Trennkanalisation) sowie Einleitung des Oberflächenwassers in die vorhandene Regenwasserkanalisation.

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der EWE.

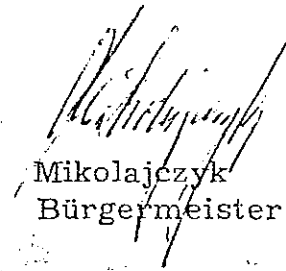
§ 6

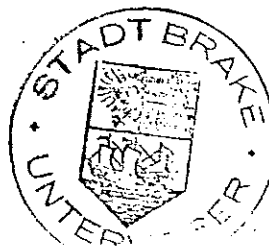
Kosten

Die Kosten für die verbesserte verkehrliche Erschließung des Gebietes sind von der Stadt Brake (Unterweser) ermittelt. Sie betragen nach überschläglicher Ermittlung 250.000, -- DM. Die Umlegung dieser Kosten wird auf dem Verhandlungswege geklärt.

Der Begründung ist ein Erläuterungsplan i. M. 1:500 beigelegt.

Brake (Unterweser),


Mikolajczyk
Bürgermeister



I. V. 
Weiers
Stadtkämmerer