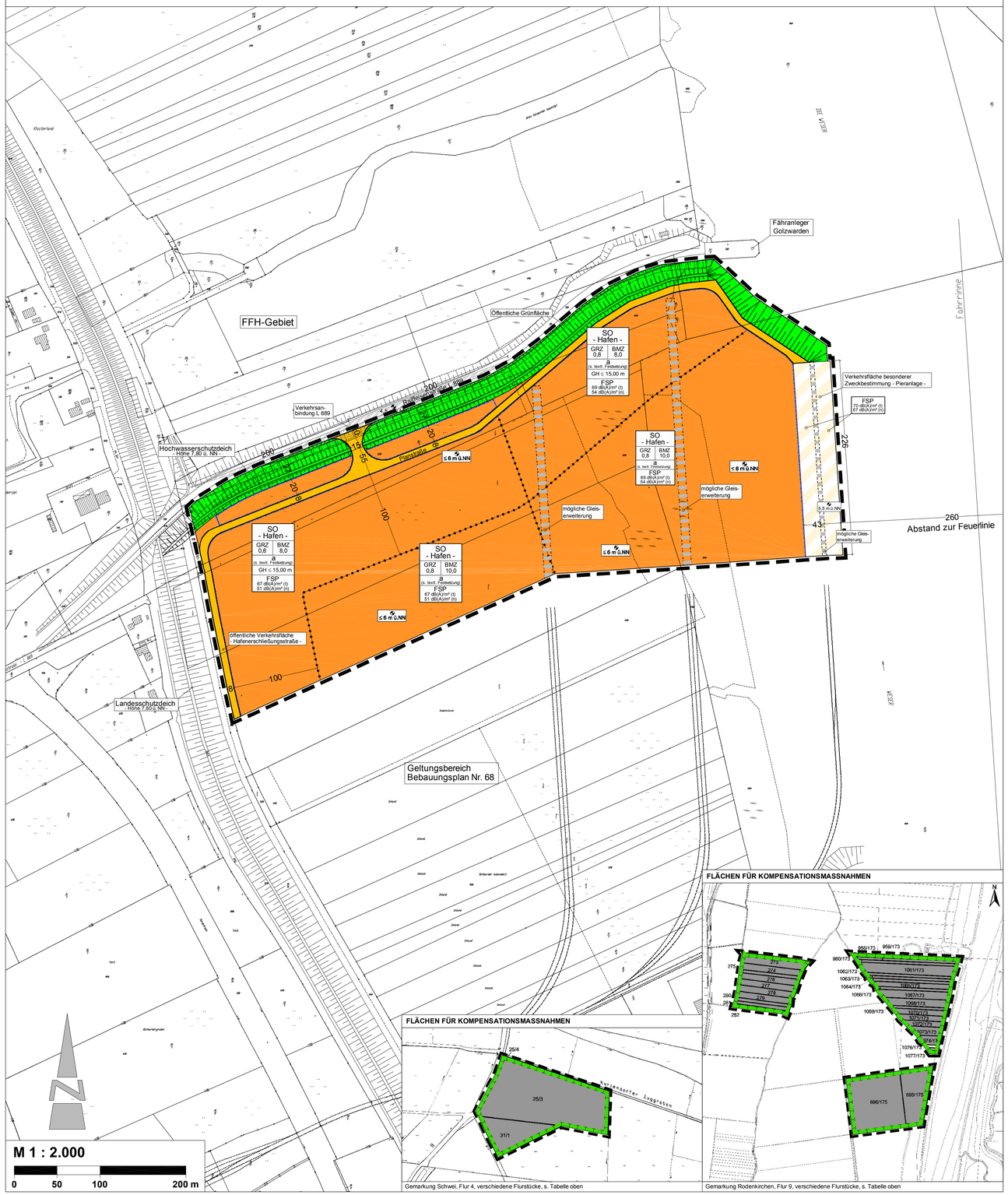
Stadt Brake (Unterweser)

Bebauungsplan Nr. 69 "Hafenerweiterung Nord - Bereich südlich der Raiffeisenstraße"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

1. Das sonstige Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO wird mit der Zweckbestimmung "Hafengebiet" festgesetzt. Es sind folgende Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig:
   - Anlagen für den Hafenumschlag (Verlade-, Umschlags- und Lagerungseinrichtungen);
   - Lagerhallen und -flächen;
   - hafenbezogene Büro-, Betriebs- und Aufenthaltsgebäude;
   - hafenbezogene Infrastruktureinrichtungen;
   - hafenaffine Gewerbe- und Industrienutzungen.

2. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen Lagerplätze, Stellplätze sowie Anlagen für den Hochwasserschutz (Hochwasserschutzdeiche, -wände o. ä.) zulässig.

3. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) je m² Grundstücksfläche den in der Planzeichnung festgesetzten Tag- und Nachtwert nicht überschreiten (Festlegung entsprechend Lärmgutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 68 und Nr. 69).

II. Maß der baulichen Nutzung

4. Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: obere Firstkante / Gebäudeoberkante
   Unterer Bezugspunkt: Geländedeberkante (6,00 m ü. NN)

   Ausgenommen von dieser Regelung sind einzelne, funktionsgerechte technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Silos; Trocknungsanlagen, Maßnahmen für den Immissionsschutz und sonstige technische Anlagen wie Sendemasten etc., die dem Gebäude und dessen Nutzung direkt zugeordnet werden können), die nicht durch andere Ausführungen innerhalb der vorgenannten Gebäudehöhen errichtet werden können.

III. Bauweise

5. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

IV. Verkehrsflächen

6. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Pieranlage" gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind Schiffslanegeplätze (Pieranlagen, Hafenterminals), Anlagen für den Hafenumschlag, hafenbezogene Infrastruktureinrichtungen, Verkehrswege sowie Hochwasserschutzanlagen zulässig.

V. Grünflächen

7. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche und der gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB festgesetzten Fläche für Aufschüttungen sind Hochwasserschutzdeiche zulässig.

VI. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8. In der Gemarkung Rodenkirchen, Flur 9 und 5, in der Gemarkung Golzwarden, Flur 3 und 4 und in der Gemarkung Schwei, Flur 4 sind auf den in den folgenden Tabellen aufgeführten Flurstücken nach Maßgabe des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung (Grünordnungsplanung) zum Bebauungsplan Nr. 69 zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB durchzuführen. Die bezeichneten Flächen sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 69. Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist nach Rechtswirkung des Bebauungsplanes in der drauffolgenden Pflanzperiode zu beginnen.

Kompensationsmaßnahme: 1. Grünlandextensivierung

Flurstück	Flur	Gemarkung	Flächenanteil
563/171	9	Rodenkirchen	2.544 m²
565/171	9	Rodenkirchen	2.014 m²
566/171	9	Rodenkirchen	1.713 m²
575/171	9	Rodenkirchen	1.127 m²
576/171	9	Rodenkirchen	845 m²
577/171	9	Rodenkirchen	1.709 m²
578/171	9	Rodenkirchen	849 m²
564/171	9	Rodenkirchen	2.034 m²
567/171	9	Rodenkirchen	6.020 m²
571/171	9	Rodenkirchen	1.256 m²
572/171	9	Rodenkirchen	9.659 m²
574/171	9	Rodenkirchen	2.359 m²
569/171	9	Rodenkirchen	1.417 m²
570/171	9	Rodenkirchen	1.292 m²
580/171	9	Rodenkirchen	835 m²
579/171	9	Rodenkirchen	849 m²
581/171	9	Rodenkirchen	825 m²
582/171	9	Rodenkirchen	816 m²
583/171	9	Rodenkirchen	842 m²
585/171	9	Rodenkirchen	817 m²
586/171	9	Rodenkirchen	817 m²
187	9	Rodenkirchen	20.358 m²
189/1	9	Rodenkirchen	20.457 m²
282	9	Rodenkirchen	1.384 m²
281	9	Rodenkirchen	1.499 m²
1069/173	9	Rodenkirchen	1.198 m²
1068/173	9	Rodenkirchen	3.868 m²
695/175	9	Rodenkirchen	10.656 m²
696/175	9	Rodenkirchen	22.646 m²
280	9	Rodenkirchen	1.346 m²
279	9	Rodenkirchen	2.687 m²
278	9	Rodenkirchen	2.856 m²
277	9	Rodenkirchen	2.767 m²
276	9	Rodenkirchen	2.896 m²
275	9	Rodenkirchen	1.510 m²
274	9	Rodenkirchen	3.156 m²
273	9	Rodenkirchen	4.900 m²
1067/173	9	Rodenkirchen	4.341 m²
1066/173	9	Rodenkirchen	1.592 m²
1065/173	9	Rodenkirchen	3.207 m²
1064/173	9	Rodenkirchen	1.782 m²
1063/173	9	Rodenkirchen	1.724 m²
1062/173	9	Rodenkirchen	1.828 m²
1061/173	9	Rodenkirchen	7.439 m²
959/173	9	Rodenkirchen	2.084 m²
960/173	9	Rodenkirchen	2.114 m²
958/173	9	Rodenkirchen	2.822 m²
1070/173	9	Rodenkirchen	2.325 m²
1072/173	9	Rodenkirchen	1.766 m²
1074/173	9	Rodenkirchen	1.461 m²
1077/173	9	Rodenkirchen	197 m²
1076/173	9	Rodenkirchen	260 m²
1071/173	9	Rodenkirchen	2.165 m²
1073/173	9	Rodenkirchen	2.140 m²
31/1	4	Schwei	40.250 m²
30	4	Schwei	13.717 m²
194/26	4	Schwei	16.111 m²
107/4	4	Schwei	14.073 m²
9/1	3	Golzwarden	6.083 m²
17/1	3	Golzwarden	13.969 m²
887/19	3	Golzwarden	8.812 m²
25/4	4	Schwei	336 m²
25/3	4	Schwei	39.555 m²

Kompensationsmaßnahme: 2. Wasserbauliche Maßnahmen / Abflachen d. Prielufer

Flurstück	Flur	Gemarkung	Flächenanteil
563/171	9	Rodenkirchen	30 m²
565/171	9	Rodenkirchen	146 m²
566/171	9	Rodenkirchen	1.470 m²
575/171	9	Rodenkirchen	107 m²
576/171	9	Rodenkirchen	83 m²
577/171	9	Rodenkirchen	200 m²
578/171	9	Rodenkirchen	110 m²
564/171	9	Rodenkirchen	120 m²
567/171	9	Rodenkirchen	633 m²
571/171	9	Rodenkirchen	158 m²
572/171	9	Rodenkirchen	1.074 m²
574/171	9	Rodenkirchen	171 m²
569/171	9	Rodenkirchen	85 m²
570/171	9	Rodenkirchen	146 m²
580/171	9	Rodenkirchen	93 m²
579/171	9	Rodenkirchen	100 m²
581/171	9	Rodenkirchen	86 m²
582/171	9	Rodenkirchen	86 m²
583/171	9	Rodenkirchen	32 m²
585/171	9	Rodenkirchen	37 m²
586/171	9	Rodenkirchen	38 m²
187	9	Rodenkirchen	2.290 m²
189/1	9	Rodenkirchen	2.760 m²
970/176	5	Rodenkirchen	6.793 m²
177/4	5	Rodenkirchen	2.738 m²
177/3	5	Rodenkirchen	1.777 m²
179/2	5	Rodenkirchen	1.871 m²
178/1	5	Rodenkirchen	7.055 m²
967/179	5	Rodenkirchen	500 m²
966/180	5	Rodenkirchen	575 m²
965/181	5	Rodenkirchen	4.634 m²
964/182	5	Rodenkirchen	1.376 m²
963/183	5	Rodenkirchen	3.884 m²
185/0	5	Rodenkirchen	8.714 m²
186/3	5	Rodenkirchen	9.000 m²
188/10	5	Rodenkirchen	1.900 m²

Kompensationsmaßnahme: 3. Entwicklung von Auwald

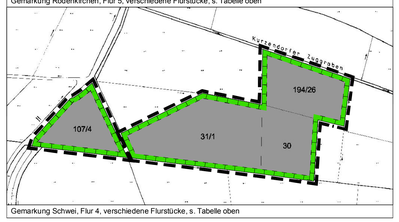
Flurstück	Flur	Gemarkung	Flächenanteil
970/176	5	Rodenkirchen	16.335 m²
177/4	5	Rodenkirchen	11.892 m²
177/3	5	Rodenkirchen	13.055 m²
179/2	5	Rodenkirchen	11.130 m²
178/1	5	Rodenkirchen	16.100 m²
967/179	5	Rodenkirchen	6.000 m²
966/180	5	Rodenkirchen	6.625 m²
965/181	5	Rodenkirchen	2.800 m²
964/182	5	Rodenkirchen	3.622 m²
963/183	5	Rodenkirchen	1.982 m²
185/0	5	Rodenkirchen	32.275 m²
186/3	5	Rodenkirchen	21.632 m²
188/10	5	Rodenkirchen	4.115 m²

Kompensationsmaßnahme 4: Sukzession zu Schilfröhricht / keine Nutzung

Flurstück	Flur	Gemarkung	Flächenanteil
887/19	3	Golzwarden	8.812 m²

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Gemarkung Rodenkirchen, Flur 5, verschiedene Flurstücke, s. Tabelle oben



Gemarkung Schwei, Flur 4, verschiedene Flurstücke, s. Tabelle oben

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Gemarkung Rodenkirchen, Flur 9, verschiedene Flurstücke, s. Tabelle oben

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Gemarkung Schwei, Flur 4, verschiedene Flurstücke, s. Tabelle oben

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) den Bebauungsplan Nr. 69 "Hafenerweiterung Nord - Bereich südlich der Raiffeisenstraße" bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Brake (Unterweser), 12.04.2007

.....
Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1 : 1.000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichtlegene Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake (Unterweser), ...
Katasteramt Brake (Unterweser) (Siegel)
- Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg -

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 "Hafenerweiterung Nord - Bereich südlich der Raiffeisenstraße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, ...

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 04.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Hafenerweiterung Nord - Bereich südlich der Raiffeisenstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Brake (Unterweser), 12.04.2007

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 30.11.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.12.2006 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 und der Begründung haben vom 21.12.2006 bis zum 31.01.2007 öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Brake (Unterweser), 12.04.2007

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Brake hat den Bebauungsplan Nr. 69 "Hafenerweiterung Nord -Bereich südlich der Raiffeisenstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.04.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Brake (Unterweser), 12.04.2007

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 69 "Hafenerweiterung Nord - Bereich südlich der Raiffeisenstraße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 04.05.2007 im Amtsblatt Nr. 12 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 04.05.2007 in Kraft getreten.

Brake (Unterweser), 04.05.2007

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 69 "Hafenerweiterung Nord - Bereich südlich der Raiffeisenstraße" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Brake (Unterweser), ...

.....
Bürgermeister

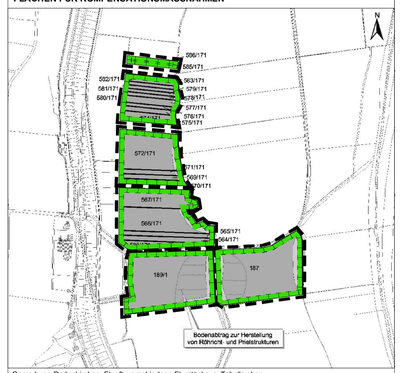
BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Hafenerweiterung Nord - Bereich südlich der Raiffeisenstraße" stimmt mit der Urschrift überein.

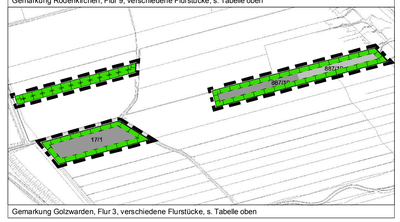
Brake (Unterweser), ...

.....
Bürgermeister

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



Gemarkung Rodenkirchen, Flur 9, verschiedene Flurstücke, s. Tabelle oben



Gemarkung Golzwarden, Flur 3, verschiedene Flurstücke, s. Tabelle oben

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hafengebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- **GRZ 0,8** — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
- **BMZ 8,0** — zulässige Baumassenzahl (BMZ), z.B. 8,0
- **GH ≤ 15,00 m** — Höhe baulicher Anlagen (GH), z. B. ≤ 15,00 m
- **FSP** — Flächenbezogener Schallleistungspegel
  - 70 dB(A) m² (t)
  - 55 dB(A) m² (n) — höchstzulässige Schallemission je m² Grundstücksfläche in dB (A) Tagwert/Nachtwert

3. Bauweise, Baugrenzen

- **a** — abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Nr. 5
- Baugrenze

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr u. für die örtl. Hauptverkehrszüge

- Flächen für mögliche Gleiserweiterungen

5. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Hafenerschließungsstraße"
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Pieranlage -

6. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  hier: Flächen für externe Ersatzmaßnahmen

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flächen für Aufschüttungen
  hier: geplanter Hochwasserschutzdeich
- ≤ 6 m ü.NN — maximale Höhe der Geländeoberkante ü. NN nach Aufspülung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtfelder gem. RAS-K 1

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 befindet sich im Deichvorland des Landesschutzdeiches (Weserdeich). Westlich der Plangebietsgrenze verläuft der nach Niedersächsischem Deichgesetz (NDG) festgelegte Landesschutzdeich. Es sind folglich die Belange des Deichschutzes gem. Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) zu beachten. Bauvorhaben sind mit der zuständigen Deichbehörde abzustimmen.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 sind Beleuchtungsanlagen gem. § 34 WaStrG zur Weser hin abzuschirmen bzw. abzublenden.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Brake (Unterweser) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

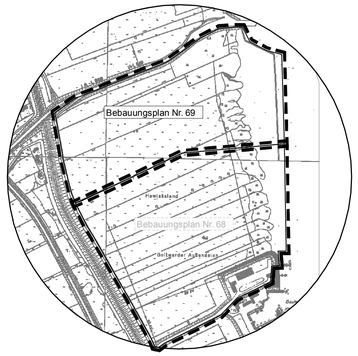
3. Im Bereich der gekennzeichneten Sichtfelder gem. RAS-K 1 sind sichtversperrende Anpflanzungen und bauliche Anlagen in einer Höhe von 0,80 m - 2,50 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, unzulässig.

Stadt Brake (Unterweser)

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 69
"Hafenerweiterung Nord -
Bereich südlich der Raiffeisenstraße"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach
Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40