

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Brake (Unterweser) diesen Bebauungsplan Nr. 70 „...“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Brake (Unterweser), den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der 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 baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg  
-Katasteramt Brake

den ..... Katasteramt Brake

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP-Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Brake (Unterweser), den ..... Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake (Unterweser) hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Brake (Unterweser), den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brake (Unterweser) hat den Bebauungsplan Nr. 70 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Brake (Unterweser), den ..... Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 70 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Brake (Unterweser), den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 70 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 70 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Brake (Unterweser), den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Brake (Unterweser), den ..... STADT BRAKE Der Bürgermeister

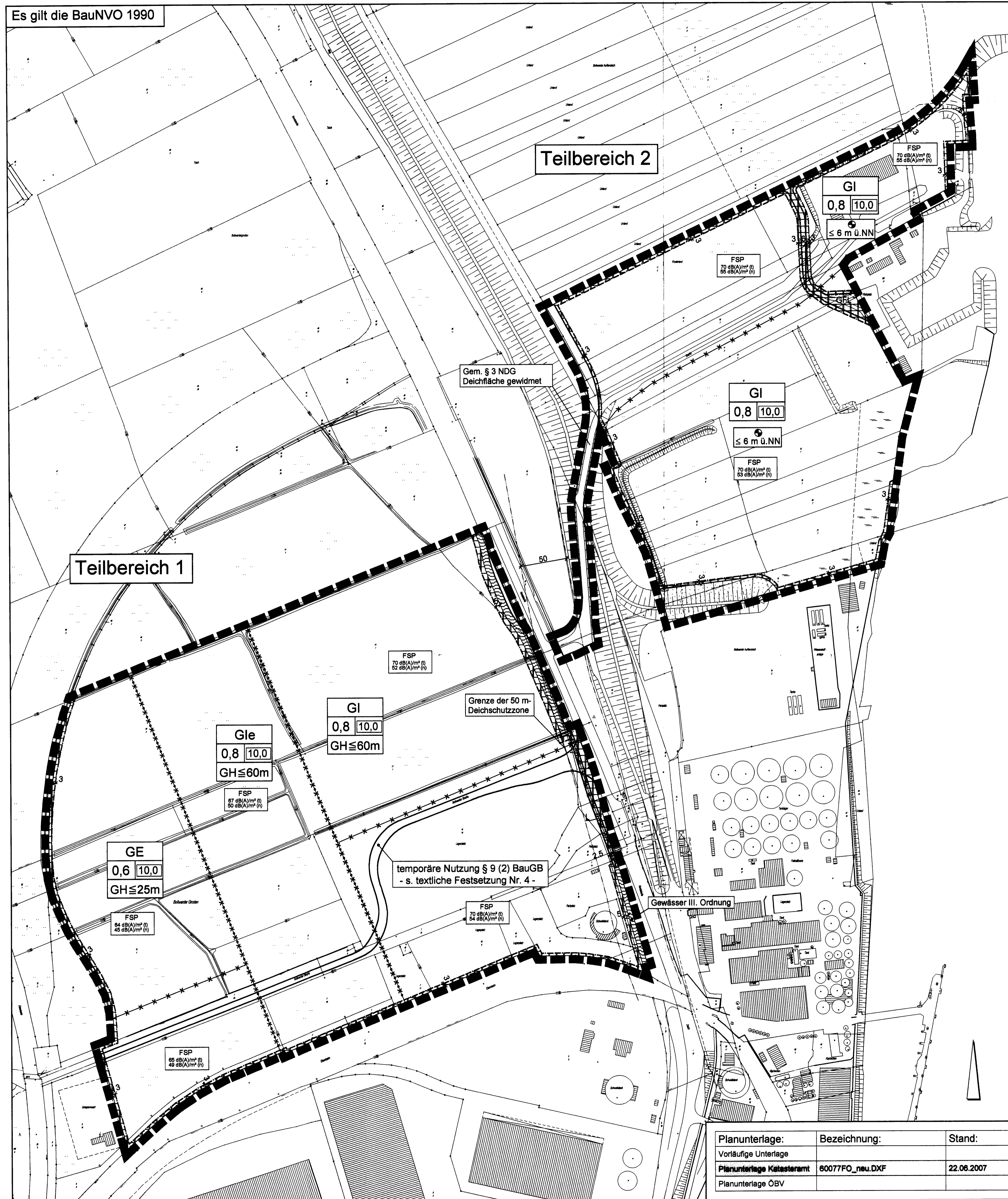
## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Föderalismus-Begleitgesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 488)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es gilt die BauNVO 1990



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	60077FO_nou.DXF	22.06.2007
Planunterlage ÖBV		

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - GE Gewerbegebiete
  - Gle Eingeschränktes Industriegebiet
  - GI Industriegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 10,0 Baumassenzahl
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - GH ≤ 20 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe) über NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsfächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
  - unterirdische Leitung
- Grünflächen**
  - Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Wasserfläche
- Sonstige Planzeichen**
  - GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
  - FSP Flächenbezogener Schallemissionspegel (gem. Lärmgutachten)
  - 70 dB(A)/m² (D) 55 dB(A)/m² (N) höchstzulässige Schallemission je m² Grundstücksfläche in dB (A) Tagwert/Nachtwert
  - Abgrenzung unterschiedlicher flächenbezogener Schallemissionspegel
  - Grenze der 50 m-Deichschutzzone gem. § 16 Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG)
  - ≤ 6 m ü.NN maximale Höhe der Geländeoberkante ü. NN nach Aufspülung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

- In den Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturellen, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 9 (3) Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig. In den Industriegebieten (GI) und eingeschränkten Industriegebieten (Gle) gemäß § 9 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturellen, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 (3) Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.
- Innerhalb der Baugebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingent nach DIN 45691 die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallemissionspegel in dB(A)/m² gemäß Pläneinschrieb, differenziert für die Zeiten tags 6.00 - 22.00 Uhr (1. Wert) und nachts 22.00 - 6.00 Uhr (2. Wert), nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Schallpegelerminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden können, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallemissionspegels zugerechnet werden.
- Bauliche Anlagen sind nur bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe über NN zulässig (§ 18 BauNVO). In Ausnahmefällen kann diese Höhe für Be- und Entlüftungsanlagen, Anlagen des Immissionsschutzes, sowie Aufzugsschächte, Masten und andere untergeordnete Bauteile überschritten werden.
- Die im Teilbereich 1 des Geltungsbereiches gekennzeichnete öffentliche Verkehrsfläche (Boitwarder Straße) wird gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB unzulässig, sobald die planfestgestellte öffentliche Straßenverbindung vom Anknüpfungspunkt Berliner Straße an die Nordstraße fertiggestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben ist. Die Folgenutzung ist Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bzw. Industriegebiet und eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Flächen und die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallemissionspegel werden durch Pläneinschrieb festgesetzt.
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Fläche ist zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

# Nachrichtliche Übernahmen

**Deichschutzzone**  
Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 70 befindet sich in einer 50 m Deichschutzzone gemäß § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) und schließt einen Teil des gemäß § 3 NDG gewidmeten Deiches selbst mit ein. Anlagen jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches (= landseitige Grabenkante des Deichgrabens) nicht errichtet oder angelegt werden. Die Untere Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des § 16 Abs. 1 NDG Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderungen von Bauanlagen dürfen nur erteilt werden, wenn die Untere Deichbehörde dem Antragsteller eine Ausnahmegenehmigung nach § 16 Abs. 2 NDG erteilt hat.

**Bauverbots- und Baubeschränkungszone**  
Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt gemäß § 4 Abs. 2 Niedersächsischem Straßengesetz (NStRG) liegende Abschnitt der K 206 (Boitwarder Straße) gelten bis zur beabsichtigten Aufhebung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (vergl. textliche Festsetzung Nr. 4) bzw. bis zur Entwidmung der K 206 die Bestimmungen des § 24 Abs. 1 und 2 NStRG.

**Abschirmung bzw. Abblendung von Beleuchtungsanlagen**  
Im Teilbereich 2 des Bebauungsplans Nr. 70 sind Beleuchtungsanlagen gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStRG) zur Weser hin abzuschirmen bzw. abzublenden.

## Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschiffsanrähmungen, Schlacken sowie aufliegende Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg angezeigt oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

In der Nähe von Bahnstrecken kann es zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommen. Für die neu geplanten Nutzungen können aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen – und letztendlich auf das Plangebiet einwirkende Immissionen – aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, gegenüber der DB Netz AG keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

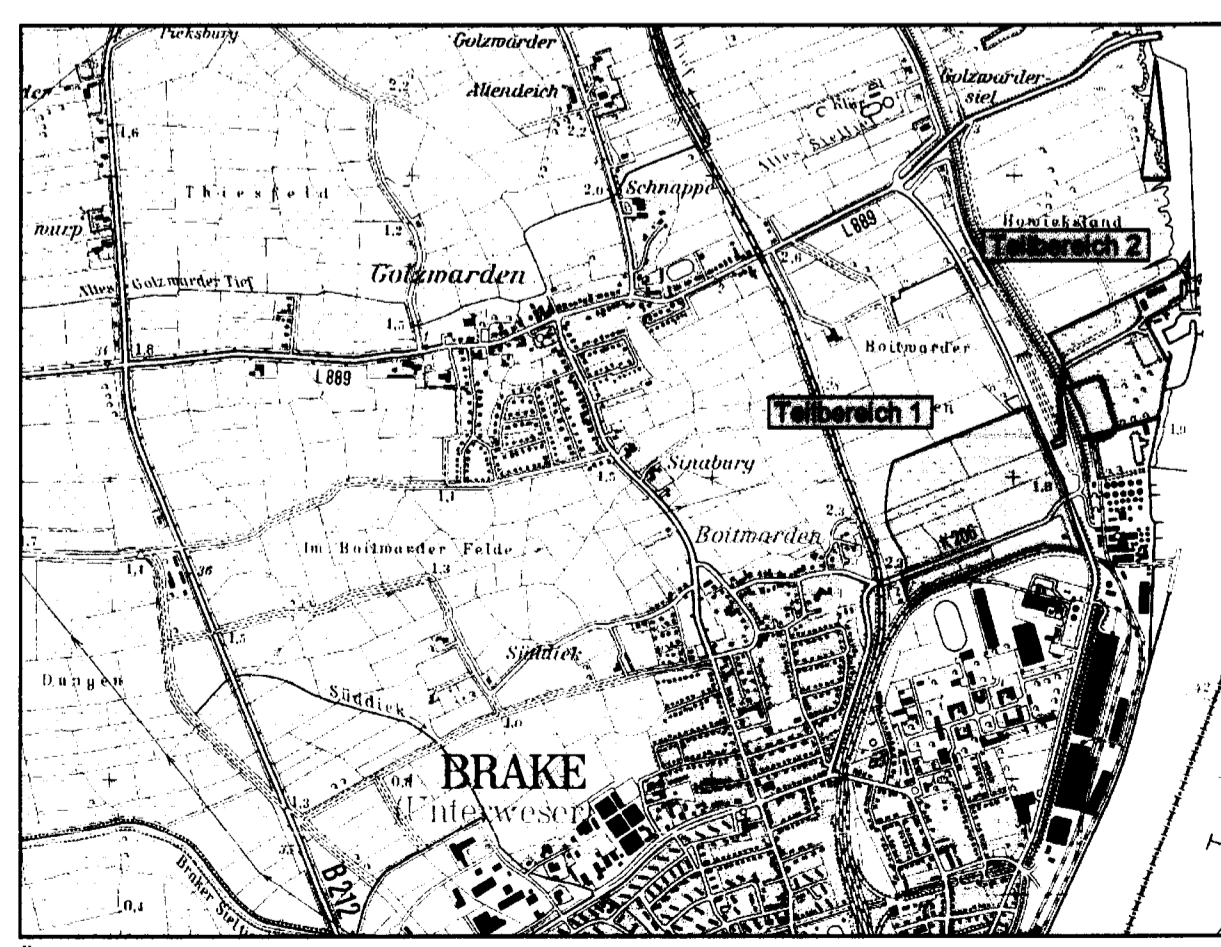
Durch das Bebauungsplangebiet führt die Versorgungsleitung DN 150 des OÖVV und ein WSV-Kabel. Die Lage dieser und anderer Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der Bekanntmachung dieses Planes gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

gezeichnet:	U. St.	U. St.	U. St.	U. St.
geprüft:	T. Aufleger	T. Aufleger	T. Aufleger	T. Aufleger
Datum:	25.06.2007	10.07.2007	20.08.2007	28.08.2007

# STADT BRAKE (Unterweser) Landkreis Wesermarsch

## Bebauungsplan Nr. 70 "Boitwarder Groden / Boitwarder Aussendeich"



22. August 2007 Entwurf M 1 : 2.000

Drucksache Nr. 108.2/2007

NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Postfach 387 26128 Oldenburg Telefon 0441/97174-0 Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung 26121 Oldenburg 29028 Oldenburg Telefon 0441/97174-73 E-Mail: info@nwp-ol.de