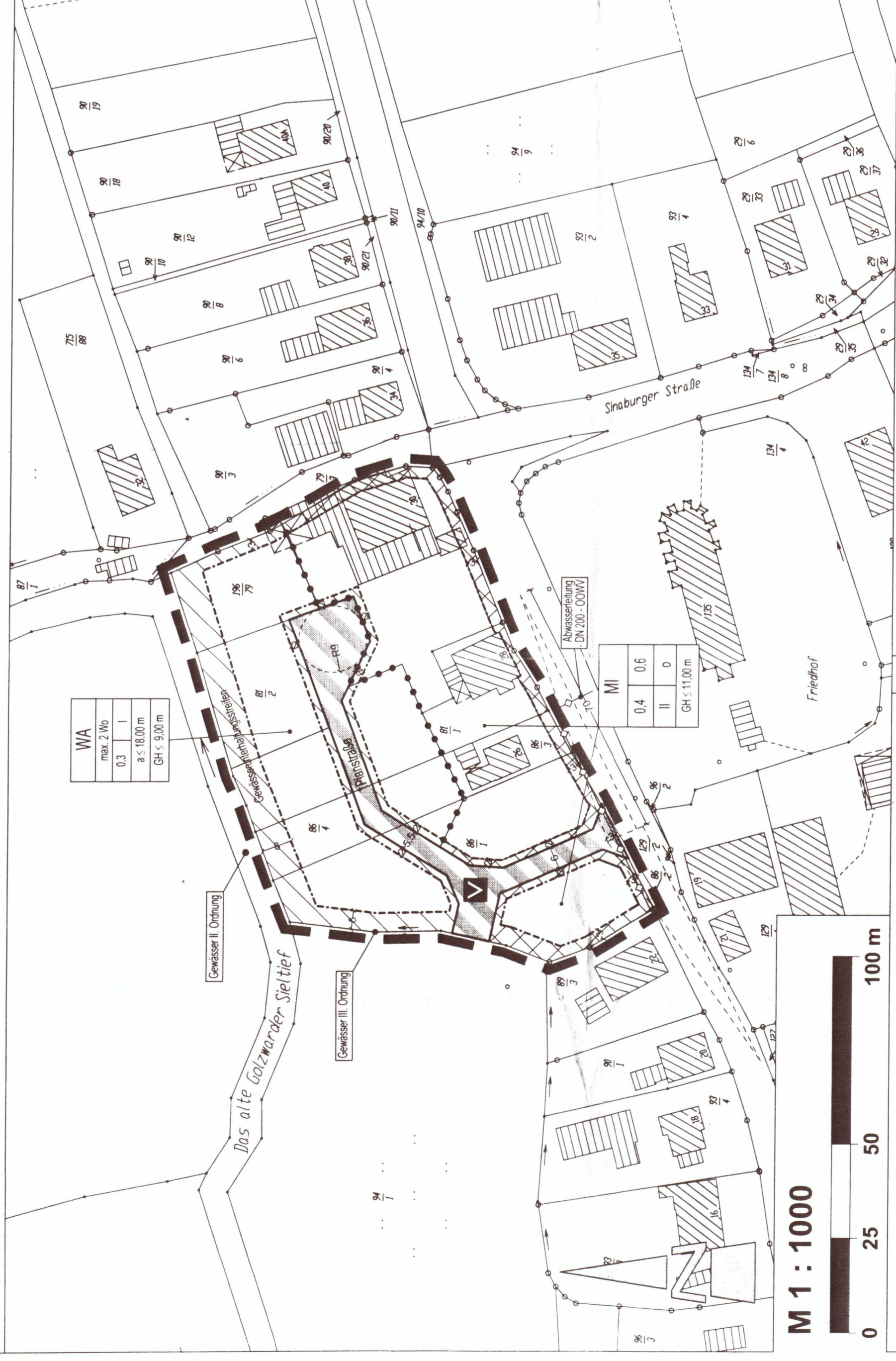


# Stadt Brake

## Bebauungsplan Nr. 2 "Golzwarden" 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).
3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
4. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) Gebäude bis zu einer Länge von max. 18,00 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudehöhe nicht anzurechnen.
5. Auf den straßenseitigen sowie auf den gewässersseitigen (entlang des Gewässers II. und III. Ordnung) nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
6. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) und des festgesetzten Mischgebietes (MI) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: max. Gebäudehöhe (GH)  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhöhe) der nächsten Erschließungsstraße

### NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Brake (Untierwehr) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund 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 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.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Entlang des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Golzwarden" verläuft das "Alte Golzwarder Stielief", ein Gewässer II.-Ordnung der Stadlander Stielacht.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO)

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Golzwarden".
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von > 25° zu errichten. Dies gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Gauben und Dachker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
3. Die Dachdeckung der geeigneten Dächer ist aus unglasierten Materialien in rotter bis rotbrauner oder anthrazitfarbiger Farbgebung auszuführen. Ausgenommen sind Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (z. B. Solarenergieanlagen), die bis zu 50 % der Dachfläche zulässig sind.
4. Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist aus rotem oder rotbraunem Verblendenmauerwerk herzustellen, wobei max. 20 % der sichtbaren Fassadenflächen aus anderen Materialien bestehen können. Garagen gem. 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen.

### VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des am 22.10.1982 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 8.03 "Golzwarden" durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Golzwarden" mit örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake (Unterweser) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Golzwarden" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Brake (Unterweser), den 18.12.2003

Gez. U. Maron  
Die Bürgermeisterin  
(Siegel)

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brake (Unterweser), den .....  
Katasteramt Brake (Unterweser)

(Siegel)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Golzwarden" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.  
Rastede, den 18.12.2003  
Gez. O. Mosebach  
Dipl.-Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 05.09.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Golzwarden" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.12.03 2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Brake (Unterweser), den 18.12.2003

Gez. U. Maron  
Die Bürgermeisterin

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am 18.09.2003 nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Golzwarden" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB- und § 97 NBauO - beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 24.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit Begründung vom 02.10.2003 bis zum 05.11.2003 öffentlich ausgelegt.

Brake (Unterweser), den 18.12.2003

Gez. U. Maron  
Die Bürgermeisterin

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Brake hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Golzwarden" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 20.11.2003 gem. § 10 (1) BauGB und der §§ 56 u. 97 NBauO und der §§ 6 u. 40 der NGO in dem zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Brake (Unterweser), den 18.12.2003

Gez. U. Maron  
Die Bürgermeisterin

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 19.12.2003 im Amtsblatt der Bezirksregierung Weser-Ems bekannt gemacht worden.  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Golzwarden" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 19.12.2003 rechtsverbindlich geworden.

Brake (Unterweser), den 20.12.2003

Gez. U. Maron  
Die Bürgermeisterin

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Brake (Unterweser), den .....  
Die Bürgermeisterin

### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Brake (Unterweser), den .....  
Die Bürgermeisterin

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Brake (Unterweser), den .....  
Die Bürgermeisterin

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiet (MI)
- max. 2 Wo
- Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,6
- max. Gebäudehöhe ≤ 9,00 m, s. textl. Festsetzung Nr. 6

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Nr. 4
- Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsbenutzter Bereich"

#### 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Abwasserleitung DN 200 des OOWV (s. nachrichtl. Hinweise)

#### 6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Sichtdreieck gem. EAE

## Stadt Brake (Unterweser) Landkreis Wesermarsch

### Bebauungsplan Nr. 2 "Golzwarden"

#### 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

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

