

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Brake diesen Bebauungsplan Nr. 82 „Für den Bereich westlich des Schlehenweges/Zedernringes in Brake Golzwarden“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Brake, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltg.

© 2021
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.10.2021). 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, den Katasteramt Brake

Planverfasser

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

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brake hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Brake, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Brake 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 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Brake, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brake hat den Bebauungsplan Nr. 82 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Brake, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Brake ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 82 ist damit am in Kraft getreten.

Brake, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 82 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 82 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

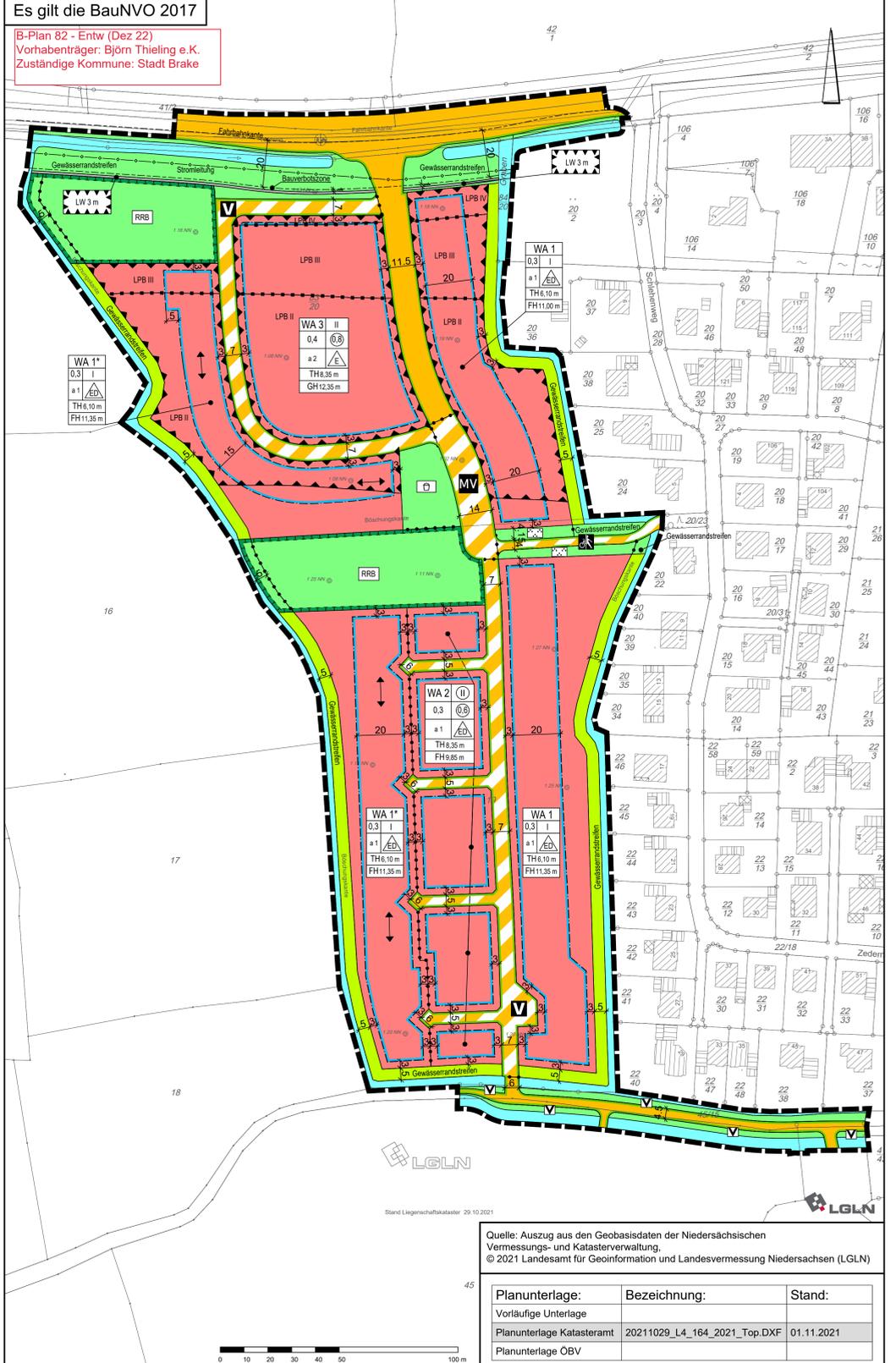
Brake, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Brake, den STADTBRAKE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



Es gilt die BauNVO 2017
B-Plan 82 - Entw (Dez 22)
Vorhabenträger: Björn Thieling e.K.
Zuständige Kommune: Stadt Brake

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	20211029_L4_164_2021_Top.DXF	01.11.2021
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - TH 8,10 m; FH 11,35 m; GH 12,35 m Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe, GH= Gebäudehöhe)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- 6. Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - MV Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
 - V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Bauverbotszone
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - unterirdische Stromleitung (nachrichtliche Übernahme)
- 9. Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
 - RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserfläche
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 15. Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand, Höhe 3,00 m)
 - LPB II Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Finstrichtung
 - Höhenpunkt/Bestehende Geländehöhe
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - (1) Gemäß § 1 (8) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten/nicht überbaubare Flächen /Bauweise/Mindestschutzgröße/Höhe baulicher Anlagen**
 - (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1*, 1 und 2 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern (je Haushalte) je angefangene 800 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 100 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
 - (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 1*, 1 und 2 zwischen der Baugrenze und den Bebauungsflächen festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind abweichend nicht überdachte Einstellplätze zulässig, soweit diese aus wasserdurchlässigen Materialien erstellt werden, z.B. aus Rasengittersteinen.
 - (3) In der abweichenden Bauweise a1 gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen bis maximal 20 m (Einzelhäuser) bzw. in Doppelhäusern bis maximal 10 m zulässig sind. In der abweichenden Bauweise a2 gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind.
 - (4) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1*, 1 und 2 wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestschutzgröße von 600 qm für Einzelhäuser bzw. 300 qm je Doppelhaushälfte je Baugrundstück festgesetzt.
 - (5) Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO ist die Gebäudehöhe gemäß Planeneinschrieb begrenzt. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und Normalhöhennull. Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird die maximal zulässige Traufhöhe (Schwimmlinie) zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufstehenden Mauerwerk gemäß Einschnitt im Planbild begrenzt. Bezugspunkte sind die Traufhöhe und Normalhöhennull. Die für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 festgesetzte maximale Traufhöhe TH bezieht sich auf die Traufe oberhalb des II Vollgeschosses.
 - (6) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB IV m § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1* und 1 oberhalb des I Vollgeschosses unzulässig. Staffelsechosse sind oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind.
- 3. Maßnahmen des Immissionsschutzes (Schall)**
 - Passiver Schallschutz**
 - (1) Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubaus wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenseite stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Außenbalkonen in Wohnräumen sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 genügen.
 - (2) Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.
 - (3) Innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV (oberhalb des I. Vollgeschosses) ist zur Nachzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer, Schlafräume) ein Schallschutzpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten.
 - (4) Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
 - Aktiver Schallschutz**
 - (1) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind aktive Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwände) zu errichten. Die verbleibenden Flächen mit Gehörschutz sind als Grünflächen zu bepflanzen. Die Mindesthöhe der Schallschutzanlagen ergibt sich durch die Höhenangaben in der Planzeichnung. Bezugspunkte sind die Oberkante der Lärmschutzanlage und die Fahrbahnoberkante der nördlich verlaufenden Raiffeisenstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zur Lärmschutzanlage. Die angegebene Mindesthöhe der Schallschutzanlage darf um maximal 0,5 m überschritten werden.
- 4. Gewässerunterhaltung**
 - (1) Innerhalb der als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerandrainstreifen“ festgesetzten Bereiche ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.
- 5. Öffentliche Grünfläche gemäß § 15 BauGB**
 - (1) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ist die Anlage einer den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen entsprechende Anlage zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zulässig. Die verbleibenden Flächen sind als Grünflächen zu gestalten.
- 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - (1) Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist je Baugrundstück mindestens ein hochaltes, standortgerechter Laubbau gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Bestehende Bäume werden angerechnet.

Pflanzliste 1	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i>	Stieleiche
<i>Quercus robur</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus avium</i>	Esche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Wild-Äpfel
<i>Malus sylvestris</i>	Winterlinde
<i>Tilia cordata</i>	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Feldulme
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus mas</i>	Rothbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Roble
<i>Alnus glutinosa</i>	Erdbeere
Obstbäume (als Hochstamm)	

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 (3) NBauO

- § 1 Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften werden für die im Bebauungsplan Nr. 82 „Golzwarden-West“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1*, 1, 2 und 3 getroffen.
- § 2 Dachformen**

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1*, 1, 2 und 3) sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Im WA 3 sind abweichend auch Flachdächer zulässig.
- § 3 Dachaufbauten**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1*, 1, 2 und 3 können Dachaufbauten/Dachgauben in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von Ortsgang und Grat des Walmdaches muss mindestens 1,5 m betragen.
- § 4 Dacheindeckung – Materialien**

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1*, 1, 2 und 3) sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig. Edelengoberte Dacheindeckungen sind zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1* sind als Material für die Dacheindeckung nur Ziegel/ Dachsteine in roten oder rotbraunen Farbönen zulässig. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind abweichend nicht überdachte Einstellplätze zulässig, soweit diese aus wasserdurchlässigen Materialien erstellt werden, z.B. aus Rasengittersteinen.
- § 5 Dachneigung**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1* und 1 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 30 bis 45 Grad zu errichten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1* sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 10 bis 45 Grad zu errichten.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergebäude, Dachaufbauten, Krüppelwälder, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.

Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.
- § 6 Fassaden**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1* ist bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude ein Holzanteil von 30% bis 40% zulässig. Als „heller“ Klinker bis 30% in den RAL Farben (1014 elfenbein, 1013 perlweiß, 7035 lichtgrau, 7032 kieselgrau, 7044 seidengrau, 7047 telegrau 4, 9001 cremeweiß, 9002 grauweiß) sind zulässig. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien errichtet werden.

Als Grundlage für die rotbraunen Farböne gelten die RAL-Farbwerke 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.
- § 7 Grundstückseinfriedungen**

Als Grundstückseinfriedung sind in allen Wohngebieten (WA 1*, 1, 2 und 3) entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig:

 - lebende Hecken
 - dauerhaft begrünter und grundstücksinneitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m
 - Holzzaun oder Mauer bis 1,20 m Höhe
 - Kombination aus Holzzaun bis 1,20 m Höhe und lebender Hecke; Holzläuzen sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/ Bepflanzungen zu gliedern.
 - Gemauerter Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun; Sockel und Stützmauern max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 1,20 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.

Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.
- § 8 Vorgartengestaltung**

Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1*, 1, 2 und 3 die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 3 m, gemessen von der Grenze der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung für zulässig erklärten und in ihrer Breite beschränkten Zufahrten und Zuwegungen und in der örtlichen Bauvorschriften für zulässig erklärten Einfriedungen, als Vorgartenbereiche zu gestalten. In den straßenseitig nicht überbaubaren Flächen sind nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune, Mauern) über 1,2 m nicht zulässig. Dabei ist insbesondere eine weitgehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig; 80% der Vorgarteneinfriedung sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunstflächen und großflächige Kesselschüttungen. Abweichend sind innerhalb des WA 3 auch nicht überdachte Stellplätze zulässig, soweit diese mit wasserdurchlässigen Deckschichten hergestellt werden (z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasen).
- § 9 Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodendenkmale (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlicker sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes melderpflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Melderpflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
 - 2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
 - 3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizei-Stützstellenstelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbesitzungsdezernat zu benachrichtigen.
 - 4. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
 - 5. Einleitungen in ein Gewässer stellen gemäß § 9 WHG eine Benutzung dar. Hierfür ist eine Erlaubnis nach § 8 (1) WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch einzuholen. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt dem Eigentümer bzw. dem Anlieger (vgl. § 40 WHG und § 69 NWVG).
- Gemäß § 67 (2) WHG ist ein Gewässerausbau die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer. Der Gewässerausbau bedarf gemäß § 68 WHG der Planfeststellung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch.
- Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen bedürfen gemäß § 57 NWG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

- 6. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Brake während der üblichen Öffnungszeiten aus.
- 7. Gartenbereiche
Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgräten unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gem. § 8 Abs. 2 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o.ä.).
- 8. Artenschutz
Die Maßnahmen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfallungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Bepflanzung/Kartierung Höhlen oder andere dauerhafte genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung zu beantragen.
- 9. Gewässer
Die Gewässer und Uferböschungen sind zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung obliegt dem Eigentümer (gem. §§ 39, 40 WHG und § 69 NWVG). Die Gewässer und Uferböschungen sind in einem natürlichen Zustand zu erhalten.
- 10. Boden
Der NIBIS Kartenserver wurde ausgewertet. Die Karten des NIBIS Servers des LBEG weisen für das Plangebiet potentiell sulfatursauren Böden bis in 2 m Tiefe auf. Eine Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisenulfid, Jarosit und/oder Eisenauflösungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) und bei gehemmtem Pflanzenwachstum ist erforderlich.
- 11. Sichtdreiecke
Die Schenkellängen der Anfahrtsicht betragen gemäß RAL 2012 in der Fahrbahnachse der übergeordneten Landesstraße bei Blickrichtung 200 m und in der untergeordneten Stadtstraße 3 m vom Fahrbahndreieck der übergeordneten Straße. In den festzuhaltenden Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden.

Stadt Brake (Unterweser)

Bebauungsplan Nr. 82

"Für den Bereich westlich des Schlehenweges/Zedernringes in Brake Golzwarden"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2022 ENTWURF M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de