

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE BROCKEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.06.2021 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 12.01.2022 BIS 11.02.2022 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

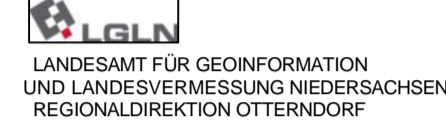
BROCKEL, DEN 02.03.2023

gez. Lüdemann
BÜRGERMEISTER LS

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE

MASSSTAB: 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN

2020



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS- TERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 13.07.2021). SIE IST HINRICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICH- KEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

SCHHEELS, DEN 03.04.2023

gez. Mittelstädt
ÖFF. BEST. VERM.-ING. LS

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TEL.: 042619293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN 28.03.2023

gez. M. Diecks
PLANVERFASSER

4. DER RAT DER GEMEINDE BROCKEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.11.2022 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM 15.12.2022 BIS 09.01.2023 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 02.01.2023 BIS 03.02.2023 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BROCKEL, DEN 02.03.2023

gez. Lüdemann
BÜRGERMEISTER LS

5. DER RAT DER GEMEINDE BROCKEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 02.03.2023 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 02.03.2023 BIS 03.04.2023 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BROCKEL, DEN 02.03.2023

gez. Lüdemann
BÜRGERMEISTER LS

6. DER RAT DER GEMEINDE BROCKEL HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNÄHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 27.02.2023 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BROCKEL, DEN 02.03.2023

gez. Lüdemann
BÜRGERMEISTER LS

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 31.05.2023 IM ELEKTRONISCHEN AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 22 IST DAMIT AM 31.05.2023 RECHTSVERBÄNDLICH GEMACHT WORDEN.

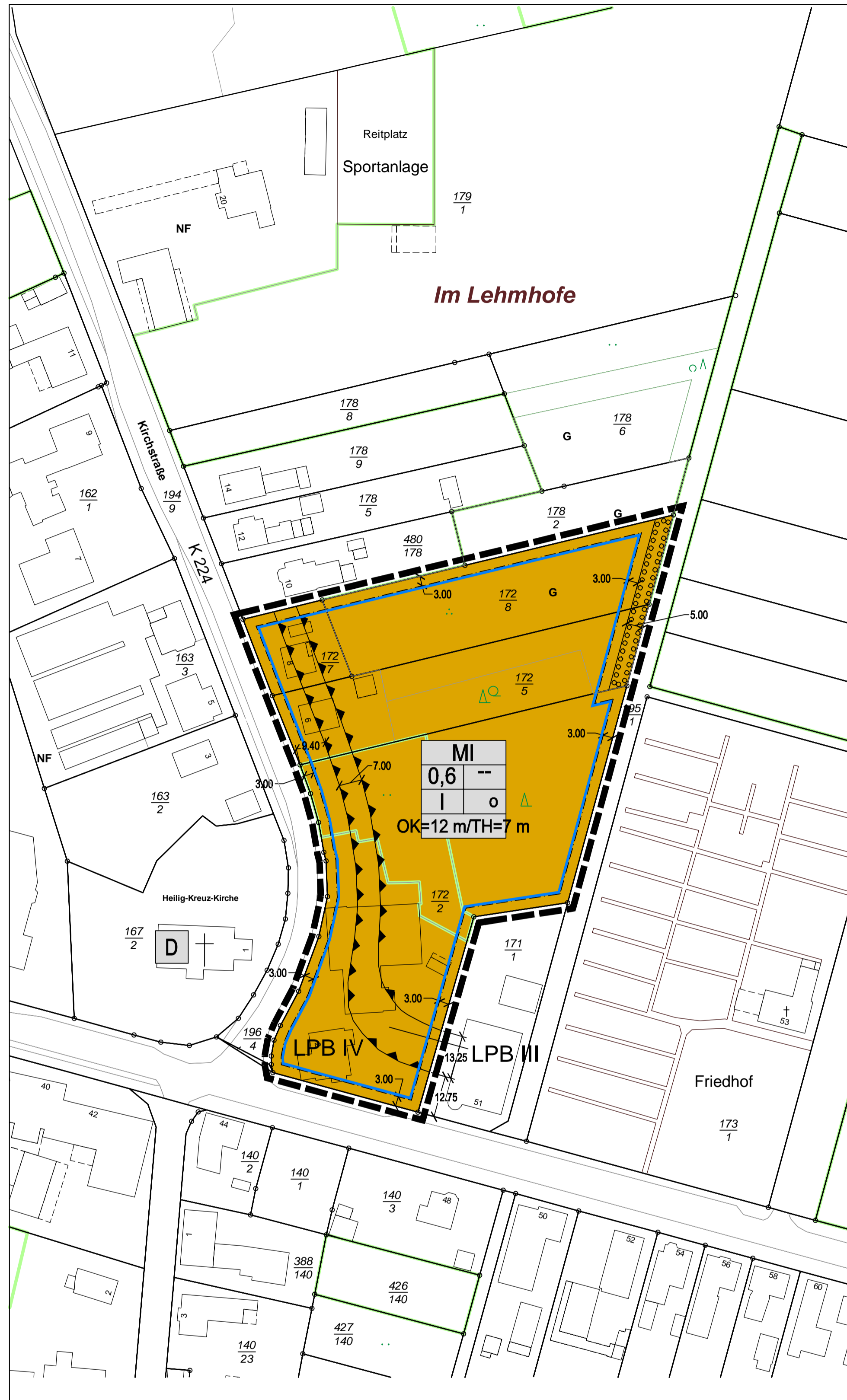
BROCKEL, DEN 01.06.2023

gez. Lüdemann
BÜRGERMEISTER LS

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BROCKEL, DEN 01.06.2023

gez. Lüdemann
BÜRGERMEISTER LS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- DÄCHER**
Dächer der baulichen Anlagen sind nur in gedeckten Farbblößen von rot bis rotbraun auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Wintergärten. Zusätzlich sind begrünte Dächer und Photovoltaikanlagen zulässig.
- DACHNEIGUNG**
Bei den zur Straßenseite (Kirchstraße, Hauptstraße) hin gewandten Gebäuden oder Gebäudeteilen ist eine Dachneigung von mindestens 30 Grad einzuhalten.
- AUSSENWÄNDE**
Die Fassaden der baulichen Anlagen sind bei Verblendmauerwerk nur in einem Rotton zulässig. Metallverkleidungen sind nur in matten Farben grün, grau und anthrazit zulässig.
- PHOTOVOLTAIKANLAGEN**
PV-Anlagen auf Dächern zur Straßenseite (Kirchstraße, Hauptstraße) hin gewandten Gebäuden sind nicht oder nur als Indachanlagen zulässig.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
Hinweis: Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
1.1 Im Mischgebiet sind
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.

1.2 Im Mischgebiet sind ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Nach § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen des Landmaschinentechnikbetriebes Kirchstr. 2, 27386 Brockel allgemein zulässig, sofern die Bestimmungen des Immissionsschutzes eingehalten werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.

2. **HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

2.1 Im Plangebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Oberkante (OK) von 12,00 m Höhe (gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden Gemeindestraße in der Mitte der Straßenseite des Grundstücks) begrenzt. Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 10 m² und untergeordnete Bauteile.

2.2 Im Plangebiet darf eine Traufhöhe (TH) von 7,00 m nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist die endgültige Fahrbahnoberkante der an das Grundstück angrenzenden Straße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenseite des Grundstücks.

3. **IMMISSIONSSCHUTZ**

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Anforderungen an schutzbedürftige Räume

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Mensch/Kindern, müssen im gekennzeichneten Bereich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von 50 dB(A) vorliegt.

Generelle Hinweise

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

4. **FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 60/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 60/120
<i>Scorbus avicularia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 60/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 60/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 60/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 60/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sammlungsunterlagen, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzünlung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbleib 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzäun zu versehen. Der Wildschutzzäun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

HINWEISE

1. **BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786).

2. **BODENSCHUTZ**

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen, Abfallablagerungen und/oder Gerüche festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. **ZUORDNUNG DER AUSGLEICHMASSNAHMEN**

Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 103/15 der Flur 2 in der Gemarkung Söhlingen, Flurstück 94/2 der Flur 5 in der Gemarkung Hemslingen und Flurstück 198 der Flur 3 in der Gemarkung Brockel sind dem Mischgebiet zugeordnet.

4. **BELANGE DES ARTENSCHUTZES**

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, erfolgt. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Bei zukünftigen Um- bzw. Ausbaumaßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand sind die Gebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen nochmals von einem Gutachter auf Besatz zu untersuchen.

5. **ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND**

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

6. **DENKMALSCHUTZ**

Im Geltungs- und Wirkungsbereich des Bebauungsplanes besteht grundsätzlich Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG. Gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG besteht eine Genehmigungspflicht für alle Maßnahmen der Errichtung, Änderung und Beseitigung von Anlagen (zum Beispiel auch für Werbeanlagen, Solar- oder PV-Anlagen und Straßenbeläge) in der Umgebung von Baudenkmalen. Bei der Durchführung von Einzelbauvorhaben ist frühzeitig Kontakt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) aufzunehmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



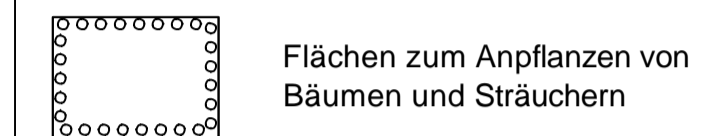
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



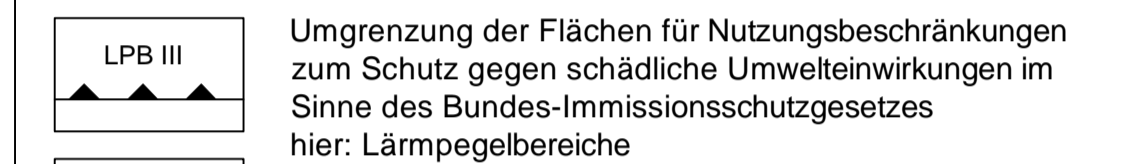
Füllschema der Nutzungsschablone

MI		Art der baulichen Nutzung	
0,6	-	Grundflächenzahl (GRZ)	-
1	0	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	-
OK=12 m/TH=7 m		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	offene Bauweise
		Höhe der baulichen Anlagen	

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereiche

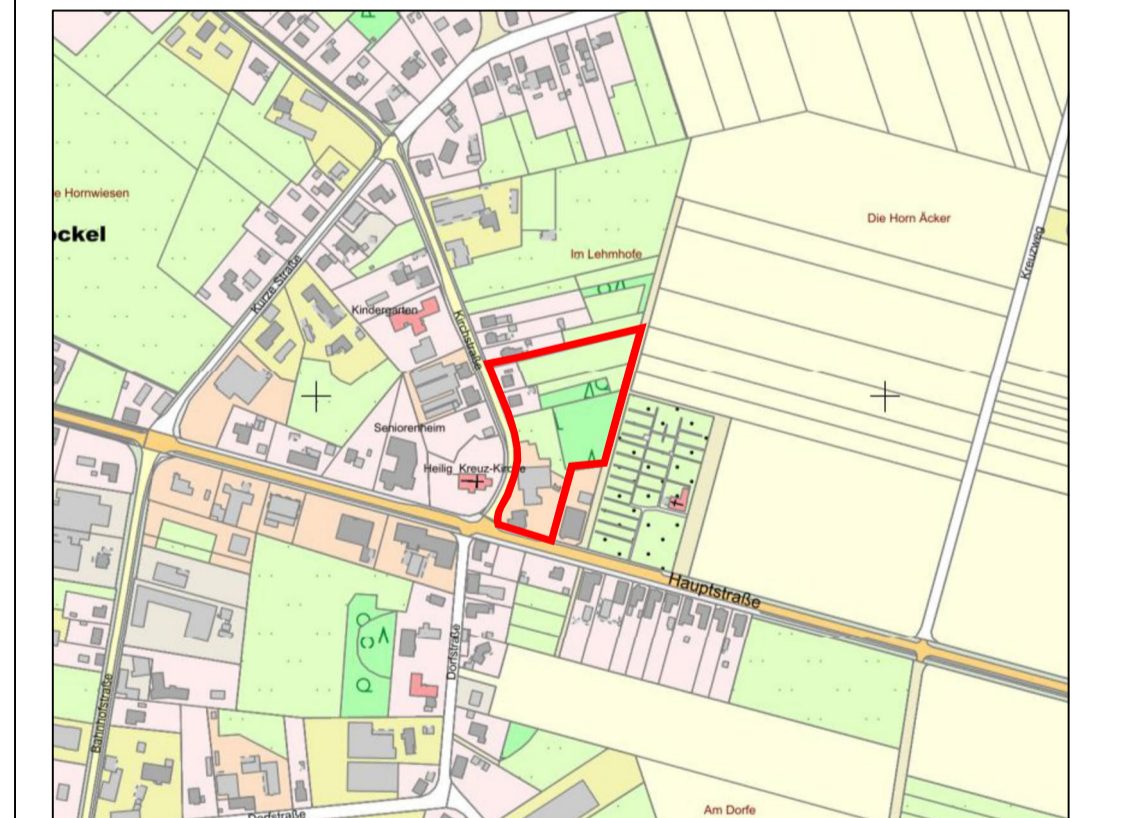


Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



PRÄAMBEL

AUF GRUND DER § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE BROCKEL DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BROCKEL, DEN 27.02.2023

LS
gez. Lüdemann
BÜRGERMEISTER

GEMEINDE BROCKEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

"An der Schmiede"

Maßstab 1:1.000
Stand 01.02.2023

