

VERFAHRENSVERMERKE

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

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VOM _____ BIS _____ ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.

BROCKEL, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG.
2020



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDUTSAMEN 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.

SCHIESSSEL, DEN _____
OFF. BEST. VERM.-ING. _____

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

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TEL.: 04261/9293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN _____
PLANVERFASSER _____

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

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM _____ BIS _____ ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

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

BROCKEL, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

5. DER RAT DER GEMEINDE BROCKEL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ 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 BEKANT GEMACHT.

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

BROCKEL, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

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

BROCKEL, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

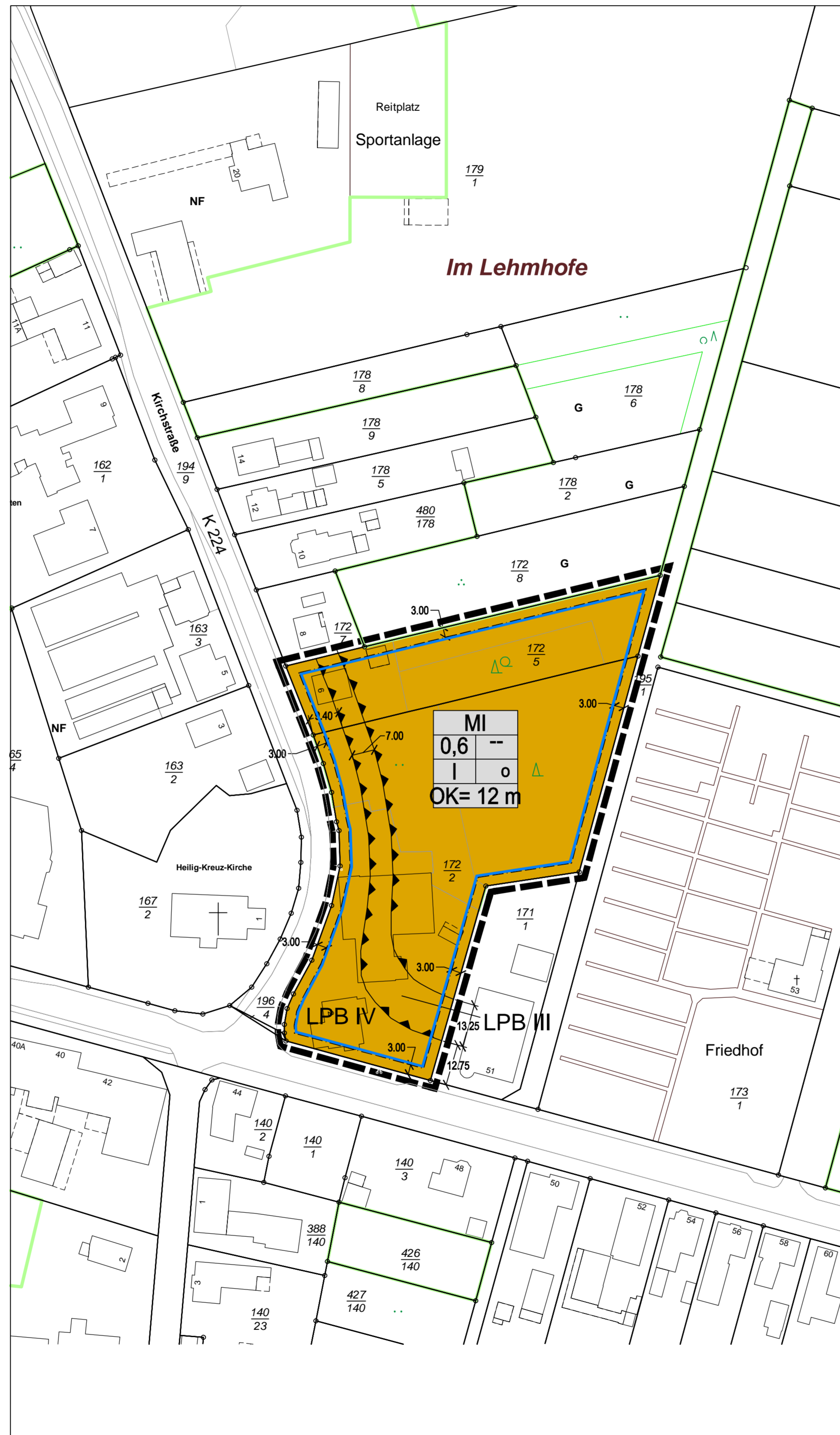
7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ IM AMTBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BEKANTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 22 IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BROCKEL, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

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 FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BROCKEL, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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,
 - Gartenbetriebe allgemein zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

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 Straßenfront des Grundstücks) begrenzt. Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 10 m² und untergeordnete Bauteile.

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 und Tier dienen, 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 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. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück xx der Flur xx in der Gemarkung xx sind dem Mischgebiet zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER

Dächer der baulichen Anlagen sind nur in gedeckten Farbönen von rot bis rotbraun und anthrazit 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.

2. AUSSENWÄNDE

Außenwände der baulichen Anlagen sind in gedeckten Farbönen von grau, rot bis rotbraun und grün auszuführen.

3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Heinweis: Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

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 Wasserversorgung und Straßenbau, Amshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

BELANGE DES ARTENSCHUTZES

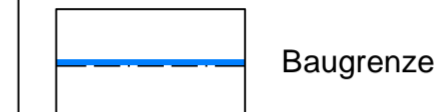
Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen und über eine Begehung der Baufelder vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Die Gehölze sind vor einer Rodung und die Gebäude vor Um- und Ausbaumaßnahmen nochmals von einem Gutachter auf Besatz zu untersuchen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



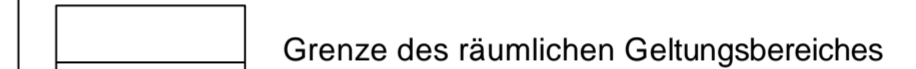
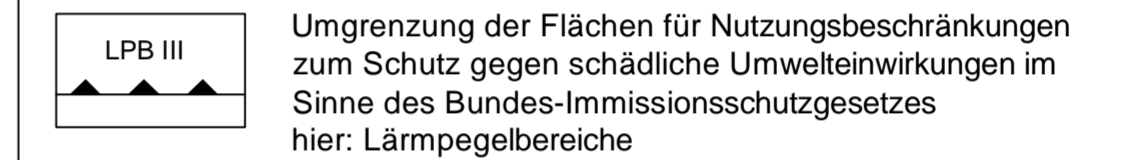
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



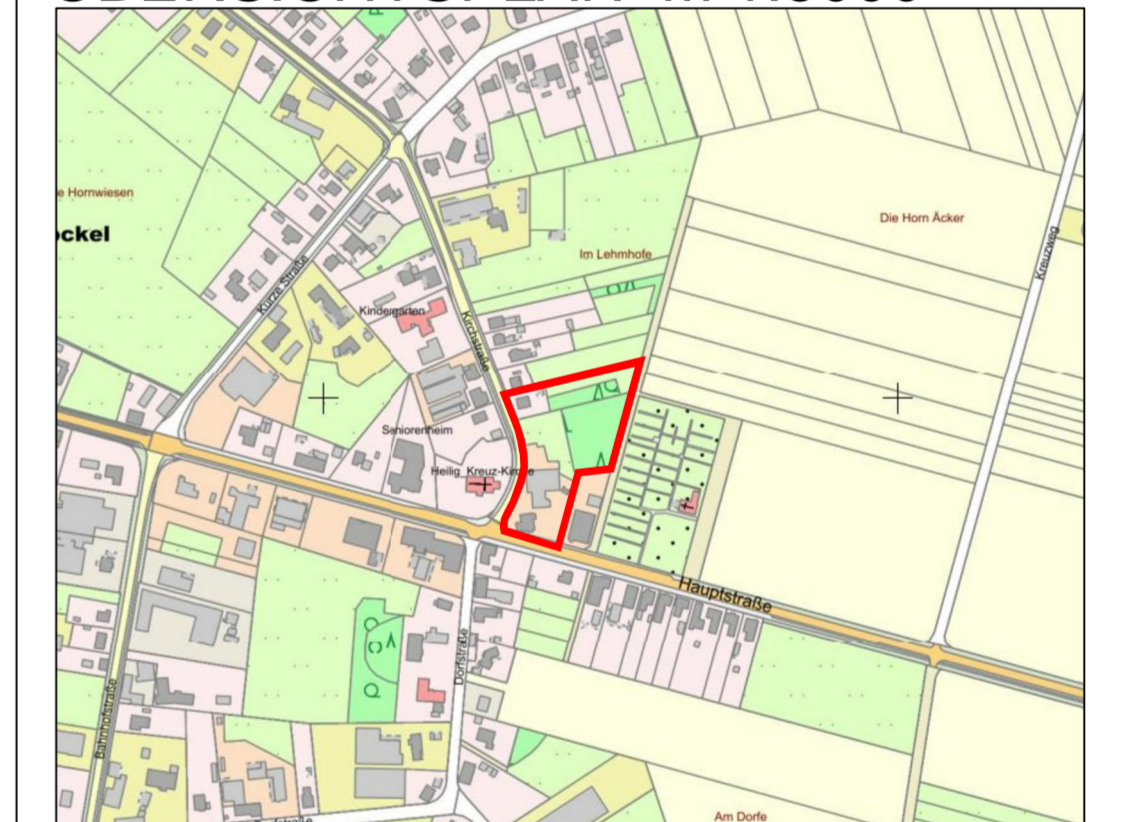
Füllschema der Nutzungsschablone

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

Sonstige Planzeichen



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 _____
BÜRGERMEISTER _____

GEMEINDE BROCKEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

"An der Schmiede"

Maßstab 1:1.000
Stand 01.12.2021

