# VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE BROCKEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.06.2021 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 17 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM ------ ORTSÜBLICH BEKANNT-GEMACHT WORDEN.

BROCKEL, DEN 24.11.2025

LS gez. Lüdemann
DER BÜRGERMEISTER

---

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

© 2018 LGLN
LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDES-VERMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS-TERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 18.12.2021). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

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

SCHEESSEL, DEN 19.11.2025

LS
gez. Trau
ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSING.

---

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 17 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

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

ROTENBURG (WÜMME), DEN 17.11.2025

gez. Mock
PLANVERFASSER

---

4. DER RAT DER GEMEINDE BROCKEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 31.03.2025 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 08.04.2025 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 14.04. BIS 23.05.2025 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BROCKEL, DEN 24.11.2025

LS gez. Lüdemann
DER BÜRGERMEISTER

---

5. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE BROCKEL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS 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 BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BROCKEL, DEN _____

_____
DER BÜRGERMEISTER

---

6. DER RAT DER GEMEINDE BROCKEL HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 11.08.2025 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BROCKEL, DEN 24.11.2025

LS gez. Lüdemann
DER BÜRGERMEISTER

---

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 30.11.2025 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 30.11.2025 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BROCKEL, DEN 08.12.2025

LS gez. Lüdemann
DER BÜRGERMEISTER

---

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

BROCKEL, DEN _____

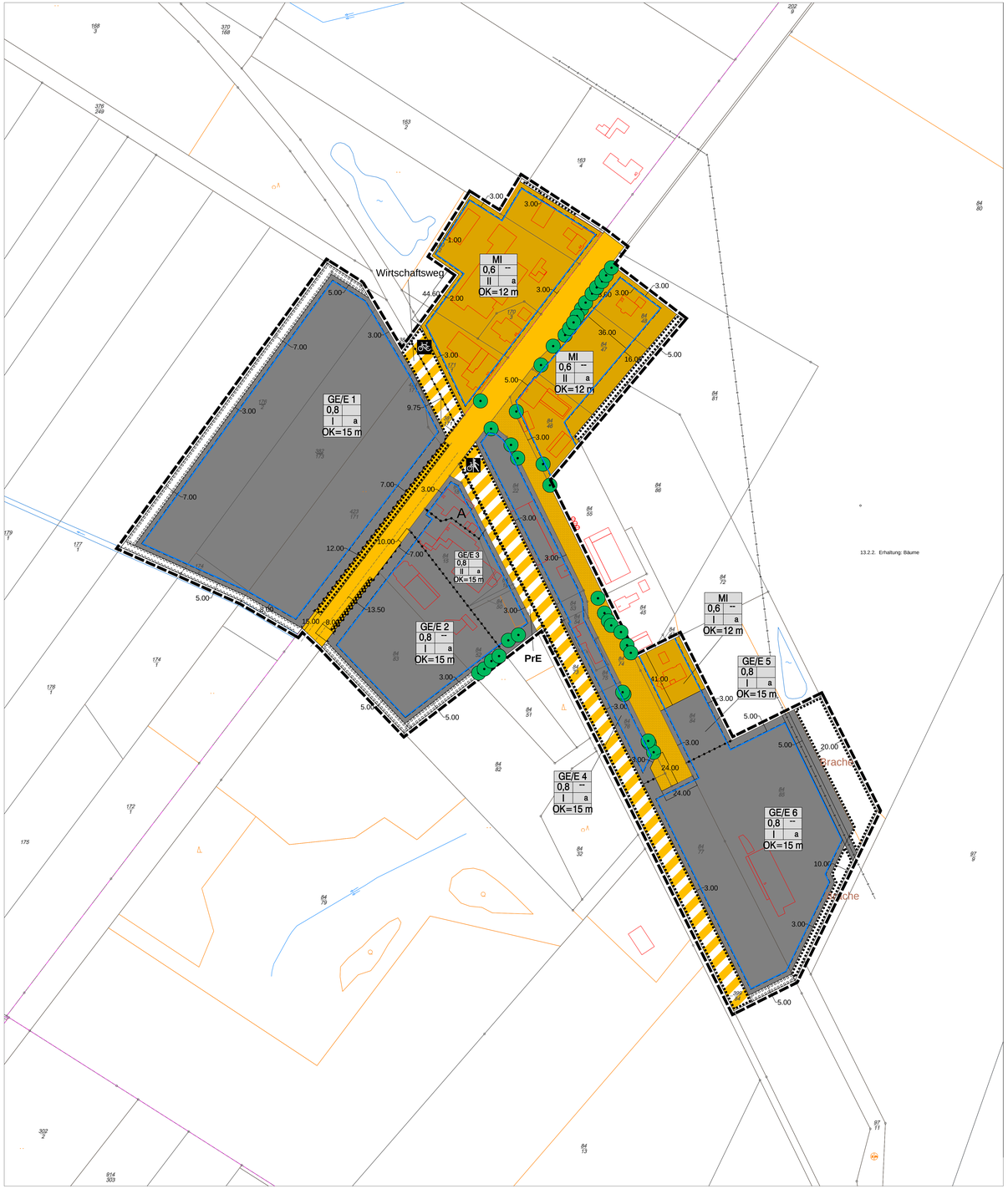
_____
DER BÜRGERMEISTER

# PRÄAMBEL

AUF GRUND DER §§ 1 ABS. 3 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGS-GESETZES (NKOMVG) UND DER §§ 80 UND 84 ABS. 3 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) HAT DER RAT DER GEMEINDE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "BROCKEL - Bahnhof", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BROCKEL, DEN 11.08.2025

LS gez. Lüdemann
DER BÜRGERMEISTER




# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Eingeschränkte Gewerbegebiete

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

## Füllschema der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschoßflächenzahl (GFZ) |
| Anzahl der Vollgeschosse | abweichende Bauweise |
| Höhe baulicher Anlagen | |

Beispiel: GE, 0,8, --, I, a, OK=15 m

## Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
s. textliche Festsetzung Nr. 6

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
s. textliche Festsetzung Nr. 6

Rad- und Gehweg — Radweg

PrE — Privater Erschließungsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Einfahrtbereich

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen
für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhalt von
Einzelbäumen

## Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Gasleitung (unterirdisch)
mit Schutzstreifen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind,
hier: Gewässerrandstreifen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer der baulichen Anlagen sind nur in gedeckten Farbtönen von rot bis rotbraun, schwarz 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 der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten GE/E 1, GE/E 2 und GE/E 6 sind in gedeckten Farbtönen von grau, rot bis rotbraun und grün auszuführen.

3. 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

**1. BODENSCHUTZ**
Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

**2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**3. AUßENBELEUCHTUNG**
Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur ≤ 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

**4. BESEITIGUNG VON KAMPFMITTELN**
Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Samtgemeinde Bothel oder der Kampfmittelbeseitigungs-dienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

**5. ARTENSCHUTZ**
Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen und über eine Begehung der Baufläche vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
Bei zukünftigen Um- bzw. Ausbaumaßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand sind die Gebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen sowie die Bäume vor einer Rodung nochmals von einem Gutachter auf Besatz zu untersuchen.
Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen und auswildern für Fledermäuse durchzuführen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 In den Gewerbegebieten GE/E sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

1.2 In den Gewerbegebieten GE/E sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.3 In den Gewerbegebieten GE/E ist eine Wohnung/ ein Wohnhaus pro Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GE/E ausnahmsweise zugelassene Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 In der Teilfläche A des Gewerbegebietes GE/E 3 ist unabhängig von den Regelungen zu Ziffer 1.3 ein Wohngebäude als gebietsfremde Nutzung zulässig.

1.6 Im Gewerbegebiet GE/E 4 sind Schank- und Speisewirtschaften und deren Betrieb nur tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) zulässig.

1.7 In den Mischgebieten sind

- Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.

1.8 In den Mischgebieten sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen nicht zulässig.

1.9 In den Mischgebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 bzw. § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.10 Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment "Lebensmittel" nicht zulässig.

## 2. GRUNDFLÄCHE

In den Mischgebieten darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

## 3. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

In den Mischgebieten muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 1.200 m² betragen.

## 4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Im Plangebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Oberkante (OK) von 12,00 m bzw. 15,00 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.

## 5. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude über 50 m Länge zulässig.

## 6. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN/ VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist eine Versiegelung von 70 % sowie innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehwege) eine Versiegelung von 30 % zulässig. Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie der Gehölzbestand innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch den Straßenbaulastträger durch eine Neuanpflanzung gleichwertig zu ersetzen.

## 7. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

7.1 Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu entnehmen.

7.2 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm)

7.3 Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

## 8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der 5 m bzw. 7 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3- bzw. 4-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

| Botanischer Name | Deutscher Name | Qualität |
|---|---|---|
| Bäume | | |
| *Betula pendula* | Sandbirke | 2 j. v. 5. 60/100 |
| *Fagus sylvatica* | Rotbuche | 3 j. v. 5. 80/120 |
| *Quercus robur* | Stieleiche | 3 j. v. 5. 80/120 |
| *Sorbus aucuparia* | Vogelbeere | 3 j. v. 5. 80/120 |
| Sträucher | | |
| *Corylus avellana* | Haselnuss | 3 j. v. 5. 80/120 |
| *Crataegus monogyna* | Eingriffeliger Weißdorn | 3 j. v. 5. 80/120 |
| *Prunus spinosa* | Schlehe | 1 j. v. 5. 60/100 |
| *Rhamnus frangula* | Faulbaum | 3 j. v. 5. 80/120 |
| *Rosa canina* | Hundsrose | 2 j. v. 5. 60/ 80 |
| *Salix caprea* | Salweide | 1 j. v. 5. 60/ 80 |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder | 3 j. v. 5. 60/100 |

* 2 j. v. 5. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsumfanlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,50 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. Die Errichtung eines Walls innerhalb des Pflanzstreifens ist zulässig.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den jeweiligen 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.

## 9. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Gewerbegebiete sind gemäß § 1(4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1(5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Die angegebenen Pegelwerte beziehen sich auf flächenbezogene Schallleistungspegel.

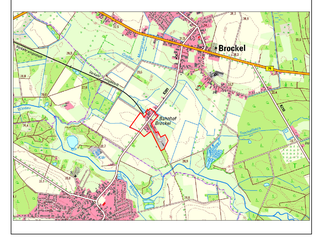
| Teilfläche | Tageszeit (6.00 – 22.00) $L_{EK,tags}$ in dB(A)/m² | Nachtzeit (22.00 – 6.00) $L_{EK,nachts}$ in dB(A)/m² |
|---|---|---|
| GE/E 1 | 60 | 45 |
| GE/E 2 | 63 | 49 |
| GE/E 3 | 55 | 47 |
| GE/E 4 | 65 | Kein Betrieb |
| GE/E 5 | 55 | 40 |
| GE/E 6 | 60 | 45 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse einschließlich geplanter Abschirmmaßnahmen. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

## 10. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 84/71, 84/82 und 116/5 der Flur 2, 47 der Flur 13 in der Gemarkung Brockel sind dem Plangebiet zugeordnet.

# Übersichtskarte M 1:10.000




# GEMEINDE BROCKEL
## Bebauungsplan Nr. 17
### "Brockel - Bahnhof"
**mit örtlichen Bauvorschriften**

**ABSCHRIFT**

**Maßstab 1: 1000**

**Stand 02.07.2025**

0 10 20 40 70