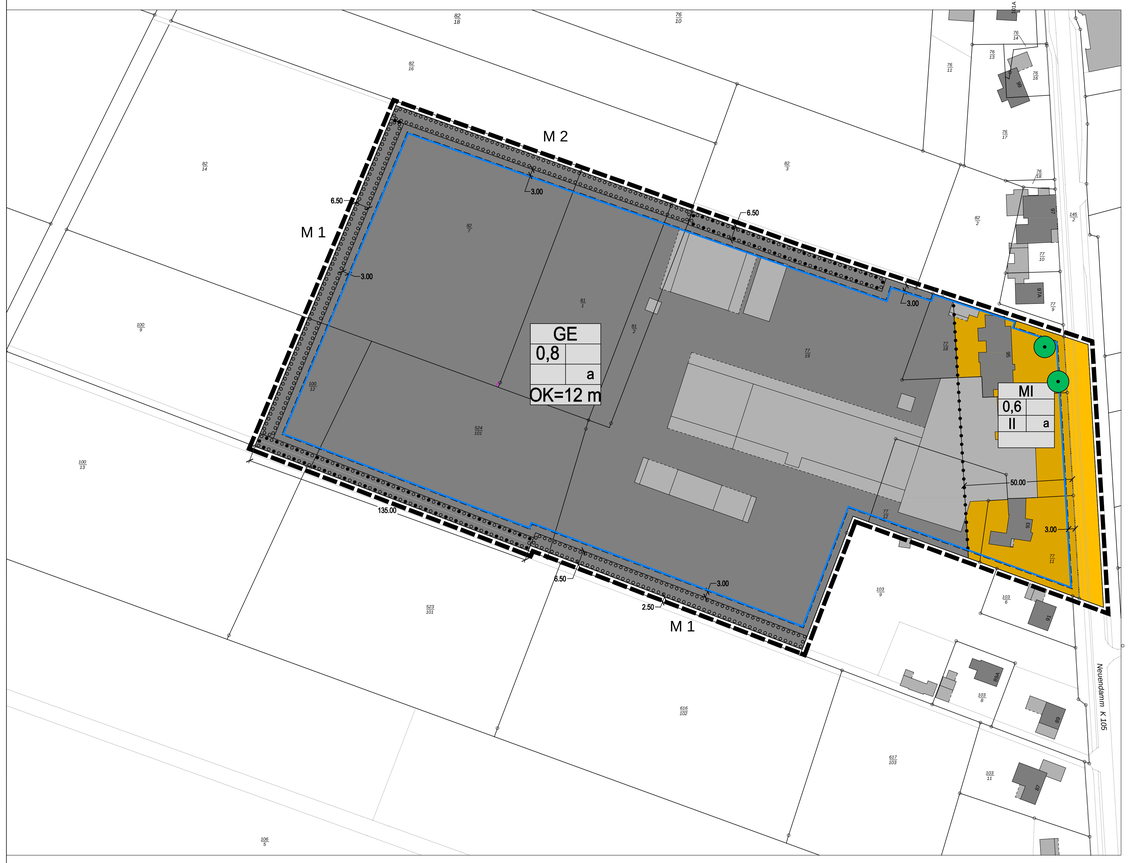

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet MI gemäss § 6 BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- § 6 Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude,
- § 6 Abs. 2 Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- § 6 Abs. 2 Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- § 6 Abs. 2 Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
- § 6 Abs. 2 Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- § 6 Abs. 2 Nr. 6 Gartenbaubetriebe.

1.2 Im Mischgebiet MI sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in Abwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1.3 Im Gewerbegebiet GE sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen (§ 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 bis 3) zulässig.

1.4 Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE nicht zulässig.

1.5 Im Gewerbegebiet GE ist ein(e) Wohnung/Wohnhaus für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

1.6 Im Gewerbegebiet GE sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.7 Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.8 Im Gewerbegebiet GE sind Flächen für die Regenwasserrückhaltung zulässig.

1.9 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nur solche Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, die keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Tab .12 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bremervörde (05/2013) führen.

Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung ist als Randsortiment im branchenüblichen Umfang allgemein zulässig, sofern er untergeordnet und dem Betrieb räumlich zugeordnet ist.

Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstätten müssen nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetriebes stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als diesen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein.

2. Erhalt von Einzelbäumen

Die beiden, in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Stieleiche und Rotbuche) sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden.
Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum, gemäß DIN 18920, zu schützen.

3. Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 6,5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, festgesetzten Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten und durch Neuanpflanzungen zu einer 6,5 m breiten Strauch-Baumhecke zu entwickeln.
Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum, gemäß DIN 18920, zu schützen.

Die Artenauswahl, die Qualität der Pflanzen, der Pflanzverband, die Einzäunung und die Umsetzung der Anpflanzungen sind der textlichen Festsetzung Nr. 4 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke (M 1) zu entnehmen.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

M 1 - Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

Innerhalb der 6,50 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (M 1) ist eine 4-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende standortgerechte gebietseigene Arten mit forstlichem oder anderen zugelassenen Herkunftsnachweisen sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Alnus glutinosa	Schwarzerle	3 j. v. S. 80/120
Castanea sativa	Kastanie	3 j. v. S. 80/100
Fagus sylvatica	Rotbuche	3 j. v. S. 80/100
Prunus avium	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/100
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/100
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80/100
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	2 j. v. S. 80/100
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	2 j. v. S. 60/100
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Salix aurita	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
Salix cinerea	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

(j. = 3 Stück = Jährig, v. = Verpflanzungen, Strauchhöhe in 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 Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Ein Nachweis über die umgesetzten Maßnahmen ist der Stadt Bremervörde spätestens einen Monat nach Abschluss unaufgefordert vorzulegen. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

M 2 - Anpflanzung einer Strauchhecke

Innerhalb der 6,50 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (M 2) ist eine 4-reihige Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende standortgerechte gebietseigene Arten mit forstlichem oder anderen zugelassenen Herkunftsnachweisen sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Salix aurita	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
Salix cinerea	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

(j. = 3 Stück = Jährig, v. = Verpflanzungen, Strauchhöhe in cm)

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,50 m auf Lücke. 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 Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Ein Nachweis über die umgesetzten Maßnahmen ist der Stadt Bremervörde spätestens einen Monat nach Abschluss unaufgefordert vorzulegen. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Gewerbegebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Flächen zum Anpflanzen/ zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER

Dächer der baulichen Anlagen sind nur in gedeckten Farbtönen von rot bis braun und grün sowie anthrazit und schwarz 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 Farbtönen, die sich harmonisch in die Umgebung einpassen, auszuführen. Helle und glänzende Materialien sind ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Wintergärten. Zusätzlich sind Außenwände aus natürlichen Materialien wie Holz in natürlicher Farbgebung und Fassadenbegrünungen zulässig.

3. BELEUCHTUNG

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur ≤ 3000 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. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Hinweis: Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT BREMERVÖRDE DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 127, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BREMERVÖRDE, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSPLAN

STADT BREMERVÖRDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 127

"GEWERBEGEBIET BRV-MEHEDORF"

Entwurf

Maßstab 1:1.000
Stand 29.06.2022

0 10 20 40 70

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT BREMERVÖRDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.10.2021 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 127 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB
VON _____ BIS _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

BREMERVÖRDE, DEN _____

_____
DER BÜRGERMEISTER

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

2021 LGLN
LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 08.11.2021). 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.

GNARRENBURG, DEN _____

_____
ÖFF. BEST. VERM.-ING.

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 127 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

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

ROTENBURG (WÜMME), DEN _____

_____
PLANVERFASSER

4. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT BREMERVÖRDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 127 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

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

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR.127 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM BIS GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BREMERVÖRDE, DEN _____

_____
DER BÜRGERMEISTER

5. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT BREMERVÖRDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 127 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. 127 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BREMERVÖRDE, DEN _____

_____
DER BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER STADT BREMERVÖRDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 127 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BREMERVÖRDE, DEN _____

_____
DER BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 127 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 127 IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BREMERVÖRDE, DEN _____

_____
DER BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 127 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.

BREMERVÖRDE, DEN _____

_____
DER BÜRGERMEISTER

HINWEISE

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

KAMPFMITTELBESEITIGUNG
Nach Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst - besteht im Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung wird empfohlen. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

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 Bauflächen 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 nochmals von einem Gutachter auf Besatz von Brutvögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN
Die externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 94/3 der Flur 5 in der Gemarkung Wesseln ist dem Gewerbegebiet und Mischgebiet zugeordnet. Das Flurstück 94/3 beinhaltet den anerkannten Kompensationsflächenpool der Fa. FEAM GmbH, auf dem die Entwicklung eines Mesophilen Grünlandes vorgesehen ist.