

# 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 Bremervörde diesen Bebauungsplan Nr. 129 "Alter Kirchweg Nord I", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Bremervörde, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde: Stadt Bremervörde, Gemarkung: Bremervörde, Flur: 37  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2022 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Oterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.05.2022). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oterndorf - Katasteramt Bremervörde

Bremervörde, den ..... Katasteramt Bremervörde

## Planverfasser

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

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bremervörde, den ..... Bürgermeister

## Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 129 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bremervörde, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bremervörde hat den Bebauungsplan Nr. 129 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bremervörde, den ..... Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Bremervörde ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 129 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Bremervörde, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 129 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 129 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bremervörde, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bremervörde, den ..... STADT BREMERVÖRDE  
Der Bürgermeister

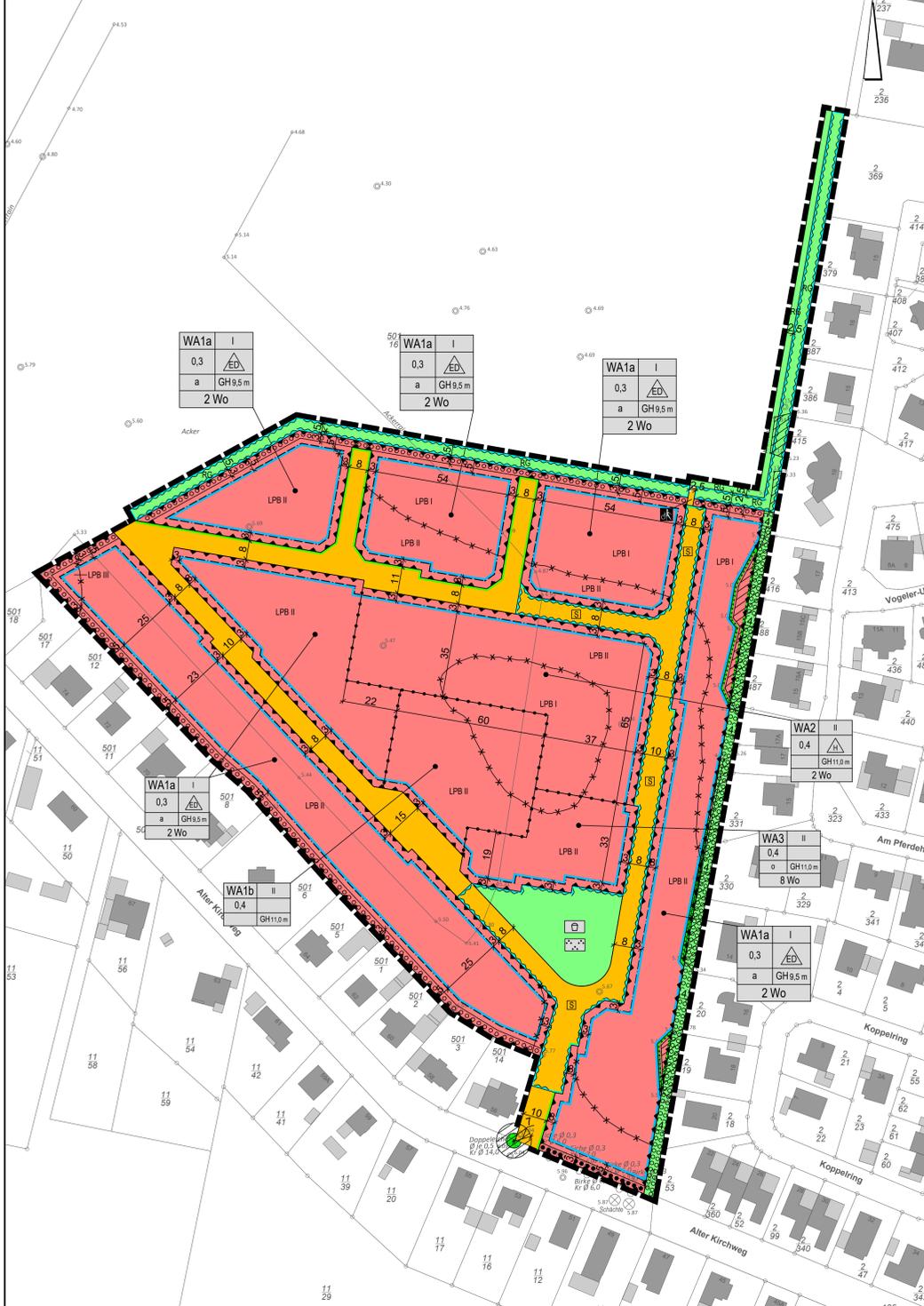
## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKMVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)  
**Baubauordnungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

# Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.

© 2022 LGLN

0 10 20 30 40 50 100 m

Planunterlage: Bezeichnung: Stand:  
Vorläufige Unterlage L4\_102\_2022.DXF 05.05.2022  
Planunterlage Katasteramt  
Planunterlage ÖBV

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
5 Wo Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß je Gebäude
GH 9,5 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Offene Bauweise
Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
6. Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
9. Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz
Zweckbestimmung: Parkanlage
RG Zweckbestimmung: Rückhaltegraben
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben
Zweckbestimmung: Stauffläche
13. Planungen, Satzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Zweckbestimmung: Schutzbereich Geländehöhe
zu erhaltender Baum
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. Sonstige Planzeichen
Kronentraufbereich
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Lärmpegelbereiche
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Table with 3 columns: gezeichnet, A. Kampen, V. Schuss; Projektleiter: D. Janssen, D. Janssen; Projektbearbeiter: S. Spille, S. Spille; Datum: 25.09.2023, 04.10.2023

# Textliche Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB
1.1. In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1a gilt gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Hiervon ausgenommen sind Ladestellen, die der Nutzung der erneuerbaren Energien dienen.
2. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
2.1. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
2.2. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1a gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise wie folgt: Es sind für Einzelgebäude Gebäudelängen von maximal 25,0 m zulässig. Die Gebäudelänge einer Doppelhaushälfte wird jeweils auf maximal 12,0 m beschränkt. Garagen und überdachte Stellplätze werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht miteingerechnet.
3. Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO
3.1. Die Gebäudehöhe darf die in der Planzeichnung festgesetzten Gesamthöhen nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes, bezogen auf die der Erschließung des Grundstücks dienende Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmittlinie und der Gebäudemitte.
3.2. Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Sohle des fertigen Erdgeschossfußbodens des ersten zum Wohnen genutzten Vollgeschosses (Oberkante), gemessen in der Mitte des Gebäudes. Dieser darf in den Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 0,30 m über der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmittlinie, liegen.
3.3. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind technische Anlagen des Immissions-schutzes bis zu einer Höhe von + 3 m.
4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO
4.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch innerhalb dieses Bereiches zulässig.
4.2. Nebenanlagen im Sinne von Hochbauten gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
5. Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude
5.1. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude auf maximal zwei (2) Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf eine (1) Wohneinheit begrenzt.
5.2. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA3) die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude auf maximal acht (8) Wohneinheiten begrenzt.
6. Maßnahmen zur Wasserrückhaltung
6.1. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist zum Schutz des Wasserhaushaltes aus auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen schadlos zu versickern bzw. einer Nachnutzung (Gartenwasser, Grauwasser) zuzuführen. Sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, kann auf Antrag eine gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen.
6.2. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung (RB) ist die Anlage eines Grabens für die Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers sowie die Anlage eines Fuß- und Radweges zulässig.
7. Festsetzungen zum Immissionsschutz
Verkehrslärm:
7.1. An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Nebenbedürftigen Räumen sind gemäß DIN 4109 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der lärmquelleabgewandten Seite angeordnet sind, können um 5 dB(A) verminderte Außen-lärmpegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
7.2. Im gesamten Baugelbiet sind die folgenden Außenlärmpegel zu beachten: La = 55 bis 64 dB(A) (entspricht Lärmpegelbereiche I bis III).
Baulicher Schallschutz gegen Außenlärm ist nur dann voll wirksam, wenn Fenster und Türen verschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung nicht durch weitere Außenbauteile (z.B. Lüfter, Rollensysteme) verringert wird. Ausnahmen sind im Einzelantrag zulässig.
Kindergarten/ Parkplatz
7.3. Die Nutzung des Parkplatzbereiches in der Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr ist nicht zulässig.
8. Maßnahmen zum Klimaschutz
8.1. Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB bestimmt, dass in Verbrunungsanlagen die Verwendung von flüssigen oder festen fossilen Brennstoffen (Kohle, Öl) nicht zulässig ist.
8.2. Zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie wird gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude und baulichen Anlagen im Sinne des § 12 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grund-stücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmodulfläche). Werden auf einem Dach Solarwärme-kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmin-destfläche angerechnet werden.
8.3. Die 50% Solarmindestfläche darf unterschritten werden, soweit mindestens eine Leistung von 10 Kilowattpeak/Anlagenleistung je Baugrundstück mit Photovoltaikmodulen/ Solarwärmekollektoren erreicht werden.
9. Grünordnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB
9.1. In der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Spielplatz“ ist die Anlage eines Quartierplatzes mit Spielplatz umzusetzen. Innerhalb der Fläche sind mindestens 10 Laubbäume der Pflanzliste „Kleinkronige Bäume“ in Gruppen und Einzelstellung zu pflanzen. Abgänge sind gleichzeitig und zeitnah zu ersetzen. Die Anlage von Wegen in wassergebundener Bauweise ist zulässig.
9.2. In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Grundstück ein standortgerechter heimischer und kleinkroniger Laubbau oder ein Obstbaum gem. Pflanzqualität als Hochstamm, Mindestqualität 12 – 14 cm (10-12 cm Obstbäume) Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alle Maß-nahmen, die zum Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig. Ausfälle sind zeitnah und qualitativ zu ersetzen.
9.3. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche i.V.m. mit der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind zum Schutz des Ortsbildes Anpflanzungen umzusetzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste „Sträucher/Heckenpflanzen“. Die Pflanzqualität ist mindestens wie folgt: (60-100 cm), Abgänge sind zeitnah und gleichwertig zu ersetzen.
9.4. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Gestaltung der Siedlungsänder Baum- und Strauchpflanzungen ganzflächig umzusetzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzlisten „Sträucher/Heckenpflanzen“, „Kleinkronige Bäume“ und/oder „Obstgehölze“. Abgänge sind zeitnah und gleichwertig zu ersetzen.
Die Unterbrechung der Anpflanzung für die Anlage eines Fuß- und Radweges ist zulässig.
9.5. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträu-chern und sonstigen Bepflanzungen sind Querung für die Erschließung der Grundstücke im WA 1a 2x auf einer Breite bis zu jeweils 6 m zulässig.
9.6. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Zweck „Schutzbereich Geländehöhe“ sind jegliche wurzel- und baumschädigende Maßnahmen gemäß DIN 18920 unzulässig. Das umfasst Aufschüttungen, Abgrabungen, bauliche Anlagen (z.B. Gartenhöfen), Lagerflächen (z.B. Kompost), Versiegelungen und Beschädigungen der Borke.
10. Archäologie/Bodenschutz
Im Gebiet des Bebauungsplans werden archaische Funde vermutet (Bodenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes)
Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten (Erdarbeiten) der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei bauangehörigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Aufträgen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde melderpflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologie der Denkmalpflege zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesarchäologen rechtzeitig bekannt zu geben. Dem Landesarchäologen ist eine lösensichere und ungehinderte Beobachtung sämtlicher Erdarbeiten zu ermöglichen.
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die zuständige Abfallbehörde zu benachrichtigen.
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landkreises Rotenburg (Wümme).
11. Leitungsstrassen Versorgungsunternehmen / Neubau
Bei geplanten Ausbaumaßnahmen unterliegen die Unternehmen einer Erkundungs- sowie einer Prüfungspflicht über die vorhandenen Leitungen. Die aktuelle Auskunft ist bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen einzuholen. Eine rechtliche Terminabsprache vor Baubeginn und ggfs. eine gemeinsame Trassenbegehung ist erforderlich. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit allen Beteiligten abzustimmen.
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

# Sträucher / Heckenpflanzen (Auswahl)

Table with 2 columns: Botanischer Name, Deutscher Name. Includes: Anemone hepatica, Berberis vulgaris, Cornus mas, Cotoneaster, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Fagus sylvatica, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rhamnus frangula, Rosa canina, Prunus spinosa, Sambucus nigra, Taxus baccata, Viburnum opulus.

# Kleinkronige Bäume (Auswahl)

Table with 2 columns: Botanischer Name, Deutscher Name. Includes: Aesculus carnea, Crataegus, Corylus colurna, Prunus avium, Prunus cerasifera, Prunus celtica, Sorbus aucuparia, Sorbus intermedia.

# Obstgehölze (Auswahl)

Table with 3 columns: Apfelsorten, Birnen, Pfäumen/Zwetschen. Includes: Borkenapfel, Danziger Kantapfel, Dulmener Rosenapfel, Landsteiger Renette, Ontario, Prinzenapfel, Bunte Julibirne, Gute Graue, Gute Luise, Große Schwarze Knopfkirsche, Kassins Frühe, Hauszwetsche, Große Grüne Renekloode, Süßkirschen.

# Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO (Niedersächsische Bauordnung) die folgenden örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen.

- 1. Dachgestaltung
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1a und WA 2 sind die Gebäude mit geneigten Dächern zu errichten. Eine Dachneigung von mindestens 15° ist einzuhalten.
Alle Flachdächer eingeschossiger Gebäudeteile von Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Garagen und Nebenanlagen sind Solar-, Photovoltaikanlagen, Wintergärten sowie untergeordnete Gebäudeteile z.B. Vordächer und technisch bedingte Aufbauten.
2. Einfriedungen/Vorgärten
Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Bereichen sind nur als Laubgehölzhecken aus standortgerechten und heimischen Arten zulässig.
Seitliche Grenz- bzw. Sichtschutzzäune sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Großflächige Sichtschutzzäune aus Kunststoff in Metallzäunen sind nicht zulässig.
Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der nächstgelegenen angrenzenden Verkehrsfläche bzw. der Erschließungswege.
Die Vorgartentflächen (straßenseitige Grundstücksbereiche bis zum Gebäude) sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbelte/ Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen außerhalb der erforderlichen Erschließungsflächen sind unzulässig.
3. Beleuchtung
Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmerwei 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. Bußgeldtatbestand
Ordnungswidrig im Sinne handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer einer der Bestimmungen in örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1-4) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

# Hinweise

- 1. Archäologie/Bodenschutz
Im Gebiet des Bebauungsplans werden archaische Funde vermutet (Bodenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes)
Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten (Erdarbeiten) der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei bauangehörigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Aufträgen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde melderpflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologie der Denkmalpflege zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesarchäologen rechtzeitig bekannt zu geben. Dem Landesarchäologen ist eine lösensichere und ungehinderte Beobachtung sämtlicher Erdarbeiten zu ermöglichen.
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die zuständige Abfallbehörde zu benachrichtigen.
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landkreises Rotenburg (Wümme).
2. Altlastenverdachtsflächen / Entsorgung / Kampfmittel
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die zuständige Abfallbehörde zu benachrichtigen.
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landkreises Rotenburg (Wümme).
3. Leitungsstrassen Versorgungsunternehmen / Neubau
Bei geplanten Ausbaumaßnahmen unterliegen die Unternehmen einer Erkundungs- sowie einer Prüfungspflicht über die vorhandenen Leitungen. Die aktuelle Auskunft ist bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen einzuholen. Eine rechtliche Terminabsprache vor Baubeginn und ggfs. eine gemeinsame Trassenbegehung ist erforderlich. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit allen Beteiligten abzustimmen.
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

- 4. Besonderer Artenschutz
Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.
Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist Folgendes zu beachten:
Gebäudebesetzungen dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 31. Februar des folgenden Jahres erfolgen.
Umletztbar vor der Fällung sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwintrende Arten (insbesondere Fledermause) sowie auf belagte Eichonchenknobel durch fachkundige Sachverständige zu prüfen (ggf. mit Endoskop und Hubsteiger). Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und ggf. der zuständigen Dienststelle unangefordert vorzulegen.
Grundsätzlich ist vor der Durchführung von Gehölzbesetzungen und vor Beginn von Baumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Rotenburg/Wümme zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

# 5. Externe Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Die externe Kompensation des verbleibenden Wertdefizits erfolgt vollständig in der Gemarkung Wesseloh, Flur 5, Flurstück 105/10. Die Kompensationsfläche liegt im selben Naturraum „Stader Geest“ wie die Eingriffsfläche (Geltungsbereich) und gehört zu einem anerkannten Kompensationsflächenpool. Details dazu ist dem Umweltschutzbüro auf Pkt. 2.4.2 zu entnehmen.

# 6. Städtebaulicher Vertrag / Grünordnung

Die Pflanzmaßnahmen müssen durch die Grundstückseigentümer in der auf den Rohbau folgenden Vegetationsperiode umgesetzt werden. Die erfolgte Umsetzung ist der zuständigen Behörde unangefordert nachzuweisen.

# 7. Niedersächsische Bauordnung / Grundstücksgestaltung

Es wird auf § 9 Abs. 2 NBauO hingewiesen. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steine, Kies o.ä. sind unzulässig. Das Einbringen einer flächigen Wurzelchutzfolie ist nicht zulässig. Auf eine insektenfreundliche Gestaltung der Grünflächen als Pflanzflächen (insektenfreundliches Gehölz- und/oder insektenfreundliche Staudenpflanzungen oder als Nutzartenfläche (Obst, Gemüse, Kräuter) ist zu achten.

# 8. Hinweise zum Baumschutz

Erhaltenswerte Gehölzbestände sind während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes zu schützen. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.

# 9. Niedersächsische Bauordnung / Solarenergieanlagen zur Stromgewinnung auf Dächern

Es wird auf § 32a NBauO hingewiesen. Demnach sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten.

# 10. Niedersächsische Bauordnung / Nebenanlagen / Mehrfamilienhausbau

Im Bereich des Mehrfamilienhausbaus sind die erforderlichen Flächen für Nebenanlagen (Fahrradabstellflächen, Müllsammlerstationen, Spermulflächen etc.) in ausreichender Größe bereitzustellen. Regelungen dazu sind dem bauordnungsrechtlichen Verfahren vorbehalten.

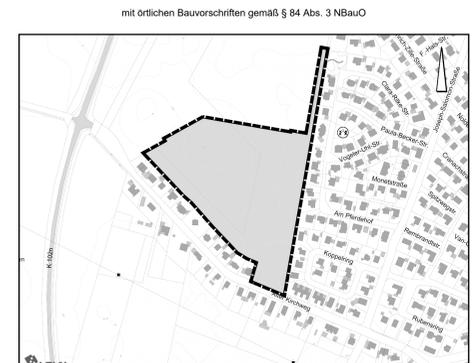
# 11. DIN-Normen / Technische Regelwerke

In die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten DIN-Normen, Technischen Regelwerke oder Fachregeln sind bei der Stadtverwaltung von Bremervörde zu den üblichen Dienststunden einzusehen.

# Stadt Bremervörde Landkreis Rotenburg (Wümme)

# Bebauungsplan Nr. 129 "Alter Kirchweg Nord I"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 5.000