

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bremervörde diesen Bebauungsplan "Ortsmitte Iselersheim" bestehend aus der Planzeichnung, den örtlichen Bauvorschriften sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bremervörde, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am 14.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bremervörde, den

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bremervörde, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bremervörde hat den Bebauungsplan Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bremervörde, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim" ist damit am in Kraft getreten.

Bremervörde, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bremervörde, den

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2023 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2023). 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.

....., den (Ort) (Datum)

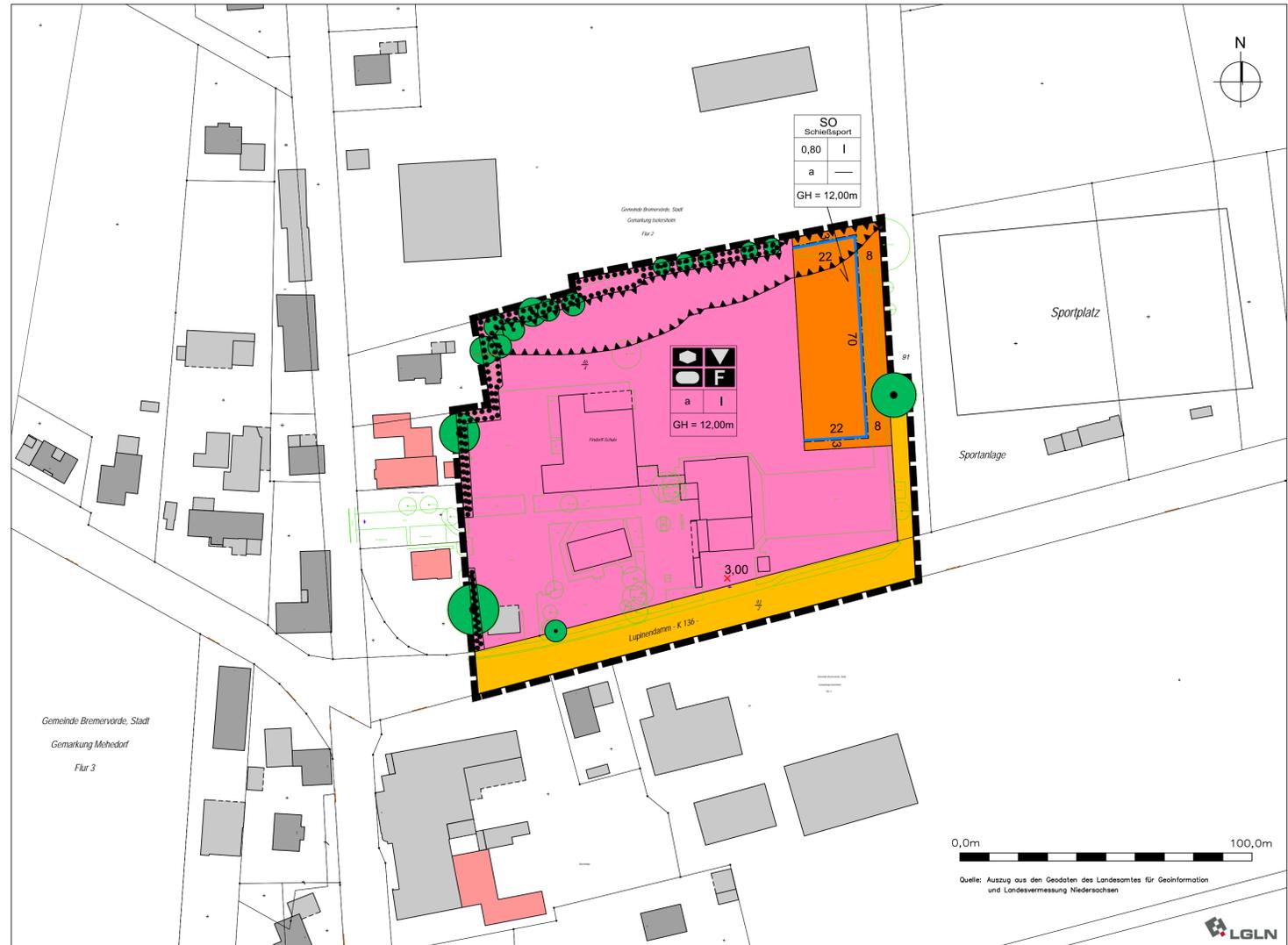
(Amtliche Vermessungsstelle) (Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim" wurde ausgearbeitet von:
PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den

Planverfasser



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In der festgesetzten Sonstigen Sonderbaufläche (SO) "Schießsport" gemäß § 11 BauNVO sind allgemein zulässig:
 - eine offene und/ oder geschlossene Schießsportanlage
 - zweckgebundene bauliche Anlagen und Einrichtungen wie Lager- und Technischeinrichtungen, Vereins-, Schulungs- und Aufenthaltsräume, Büroräume, Sanitäreinrichtungen
 - barrierefreie Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO für die zugelassene Nutzung
 - Anlagen für die Regenrückhaltung
- In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.
- Für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bzw. der Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage von 3,00 m NHN am festgelegten Bezugspunkt maßgebend.
- Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Kronen- und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammdurchmesser 12- 14 cm) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung muss durch den jeweiligen Eigentümer in der nächsten Pflanzperiode nach festgestelltem Abgang des festgesetzten Baumes erfolgen.
- In den festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Kronen- und Wurzelbereiche sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Bei Abgang sind sie durch Nachpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu ersetzen. Die Nachpflanzung sollte zeitnah in der nächsten Pflanzperiode durch den jeweiligen Eigentümer erfolgen.
- Die Flächen von Kfz-Stellplätzen sind so zu befestigen (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fuganteil, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt.
- Innerhalb der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Errichtung und der Betrieb von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

- Für neu zu errichtende Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Wintergärten als Aufenthaltsräume der Hauptanlage sowie Garagen/ Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Giebeln, Zwerchgiebel, Erker, Friesengiebel und Zwischenbauten.
- Für die Dacheindeckung neu zu errichtender Hauptgebäude sind nur gedeckte Farbtöne zulässig, die sich in Umgebung einfügen. Stark glänzende oder reflektierende Farben oder Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung sind technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedackte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschlags- oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzufließende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

- Es ist für die Außenbeleuchtung eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren. Dabei ist Folgendes zu beachten:
 - Einsatz von künstlichem Licht nur dort, wo es notwendig ist,
 - Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität auf das notwendige Mindestmaß, auch während der Bauphase
 - eine Dauerbeleuchtung, auch während der Bauphase, ist auszuschließen
 - abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse,
 - Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope
 - Oberflächentemperatur unter 60 °C,
 - bei Anstrahlungen Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt, vorzugsweise Beleuchtung von oben,
 - Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit wärmeweißer Farbtemperatur kleiner-gleich 3000 Kelvin
- Mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie die Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind angesichts der räumlichen Lage in einem ländlich geprägten Bereich im Plangebiet zu tolerieren.

Die der Planung und den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bremervörde während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - SO Schießsport
0,80 I
a
GH = 12,00m
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,80
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - I
- Höhe der baulichen Anlage in Metern als Höchstmaß (Gebäudehöhe GH)
 - 12,00 m
- Bezugspunkt für die festgelegte Höhe baulicher Anlagen (GH) ü. NHN
 - 3,00 x
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - a
- Abweichende Bauweise
 - 3.5. Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen:
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Feuerwehr
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)
 - Erhaltung: Bäume
 - 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abstände in Metern
 - Baumaßmaß (nachrichtlich)

