

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bremerörde diesen Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“, 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bremervörde, den _____

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremerörde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“, 5. Änderung, (mit örtlichen Bauvorschriften) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bremervörde, den _____

Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000

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

©2018 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremervörde, den _____

Katasteramt

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“, 5. Änderung, (mit örtlichen Bauvorschriften) wurde ausgearbeitet von der:

Planungsgemeinschaft Nord GmbH Große Straße 49 27356 Rotenburg (Wümme) Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390 E-Mail: info@gpn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremerörde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“, 5. Änderung, (mit örtlichen Bauvorschriften) 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 Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“, 5. Änderung, (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bremervörde, den _____

Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremerörde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“, 5. Änderung, (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“, 5. Änderung, (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bremervörde, den _____

Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bremerörde hat den Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“, 5. Änderung, (mit örtlichen Bauvorschriften) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bremervörde, den _____

Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“, 5. Änderung, (mit örtlichen Bauvorschriften) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“, 5. Änderung, (mit örtlichen Bauvorschriften) ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bremervörde, den _____

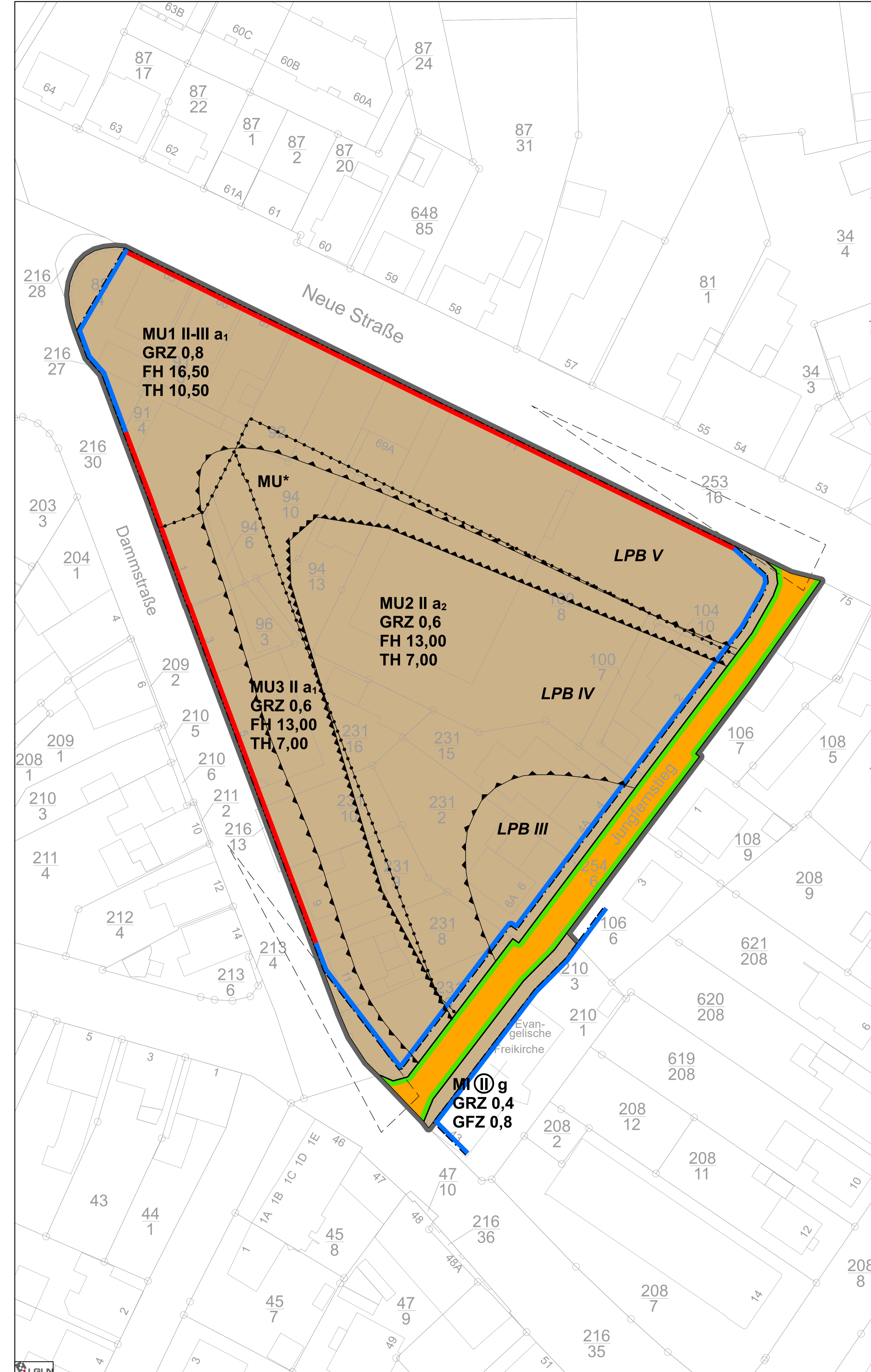
Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“, 5. Änderung, (mit örtlichen Bauvorschriften) sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Bremervörde, den _____

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Urbanen Gebieten sind die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

2.1 In dem mit MU1 gekennzeichneten Urbanen Gebiet darf die Höhe baulicher Anlagen eine Firsthöhe (FH) von 16,50 m und eine Traufhöhe (TH) von 10,50 m nicht überschreiten.

2.2 In den mit MU2 und MU3 gekennzeichneten Urbanen Gebieten darf die Höhe baulicher Anlagen eine Firsthöhe (FH) von 13,00 m und eine Traufhöhe (TH) von 7,00 m nicht überschreiten.

2.3 Bezugspunkt für die maximal zulässigen First- und Traufhöhen ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

2.4 Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachaufbauten.

2.5 Die Urbanen Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO gegliedert. Von der Gliederung sind nur die sich unterscheidenden Maße der baulichen Nutzung betroffen. Erstreckt sich ein Grundstück über mehrere Gliederungsbereiche sind die sich unterscheidenden Maße der baulichen Nutzung in den jeweiligen Bereichen einzuhalten. Identische Maße der baulichen Nutzung sind auf dem gesamten Grundstück zu ermitteln und einzuhalten, sodass etwa die Grundflächenzahl in einem Bereich überschritten werden kann, wenn die Grundflächenzahl auf dem Grundstück insgesamt eingehalten wird.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

3.1 In den mit MU1 und MU3 gekennzeichneten Urbanen Gebieten gilt die abweichende Bauweise a₁, in der von der an das Grundstück angrenzenden Straße aus gesehen an mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze heran gebaut werden muss.

3.2 In dem mit MU2 gekennzeichneten Urbanen Gebiet gilt die abweichende Bauweise a₂, in der mit seitlichem Grenzabstand oder von der an das Grundstück angrenzenden Straße aus gesehen an mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze heran gebaut werden darf.

3.3 In den abweichenden Bauweisen a₁ und a₂ darf die Länge der baulichen Anlagen mehr als 50 m betragen.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

Von den festgesetzten Bauweisen ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um maximal 1,00 m zulässig.

5. NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

6.1 In den Urbanen Gebieten sind die Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte der entsprechenden Gesetze und Regelwerke eines Mischgebietes zugrunde zu legen.

6.2 Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baubereich einzuhalten.

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden				
Spalte	1	2	3	5
Zelle	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel ^a	Raumarten	
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume
			Büro- und ähnliche Räume	
			Ähnliches	
			R _{wa,ext} des Außenbauteils	
		dB	dB	dB
1	I	bis 55	35	-
2	II	56 bis 60	35	30
3	III	61 bis 65	40	35
4	IV	66 bis 70	45	40
5	V	71 bis 75	50	45
6	VI	76 bis 80	55	50
7	VII	> 80	-	50

^a An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist an Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpegel von > 50 dB(A) der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Hausnahe Außenwohnbereiche sind in dem gekennzeichneten Bereich MU¹ auf der straßenabgewandten Gebäuseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

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

2. SICHTDREIECKE

Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz eine Höhe von 3,0 m nicht unterschreitet.

3. BESONDERER ARTENSCHUTZ

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. zu vermeiden. Vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten sind Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen. Aufgrund der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich geschützter Tierarten sind Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen zur Zeit der Wochenstubenbildung von geschützten Fledermausarten (Mai und Juni) daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Fledermausarten anwesend sind. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Nestern geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

4. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archaische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungspflichtigen Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorheriger Ausgrabung muss gerechnet werden.

5. ALTLAGEN

Die untere Bodenschicht der Landkreise Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf Weiteres einzustellen.

6. EINZELHANDELSKONZEPT

Die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bremerörde sind zu beachten.

7. GESTALTUNGSLITTFADEN

Auf die Empfehlungen des Gestaltungslitffadens der Stadt Bremerörde wird hingewiesen.

8. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄHLE

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung müssen die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sowohl die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbetten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung und ist daher nicht gestattet. Für eine Bepflanzung der Grünflächen sollten vorzugsweise heimische Pflanzenarten verwendet werden.

9. TEILAUFRHEBUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Die im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“ gelegenen Flächen sind teilweise bereits durch die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“ rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 werden die Festsetzungen der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, soweit sie durch den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 überdeckt werden, aufgehoben.

10. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

10.1 Das Planänderungsgebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen. Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung von Januar 2018 im Rathaus der Stadt Bremerörde, Rathausmarkt 1, 27432 Bremerörde im Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, eingesehen werden.

10.2 Im Planänderungsgebiet werden im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften Farb- und Hellbezugswerte vorgeschrieben. Ein Farbkatalog mit RAL-Farbtönen und den entsprechenden Hellbezugswerten kann im Rathaus der Stadt Bremerörde, Rathausmarkt 1, 27432 Bremerörde im Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung	
	Mischgebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
	Urbanes Gebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
FH / TH	First- und Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen	
9	Geschlossene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (3) BauNVO)
a ₁ / a ₂	Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO) Siehe Textliche Festsetzung Nr. 3
	Baulinie (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)
4. Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
5. Sonstige Planzeichen	
	Lärmpegelbereiche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Siehe Textliche Festsetzung Nr. 6
	Vorkerhalten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Siehe Textliche Festsetzung Nr. 6
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauGB)
6. Nachrichtliche Übernahmen	
	Sichtdreieck

STADT BREMERVÖRDE

Übersichtsplan 1 : 5.000

Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“

5. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Entwurf

M 1:500

Stand: 09.06.2020