

**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 (NKGemVO) hat der Rat der Stadt Bremervörde 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 Bremervörde 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 / 92930  
E-Mail: info@ggn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

Planverfasser

**4. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde 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 \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bremervörde, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**5. Erneute öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde 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 zum \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bremervörde, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bremervörde 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 \_\_\_\_\_

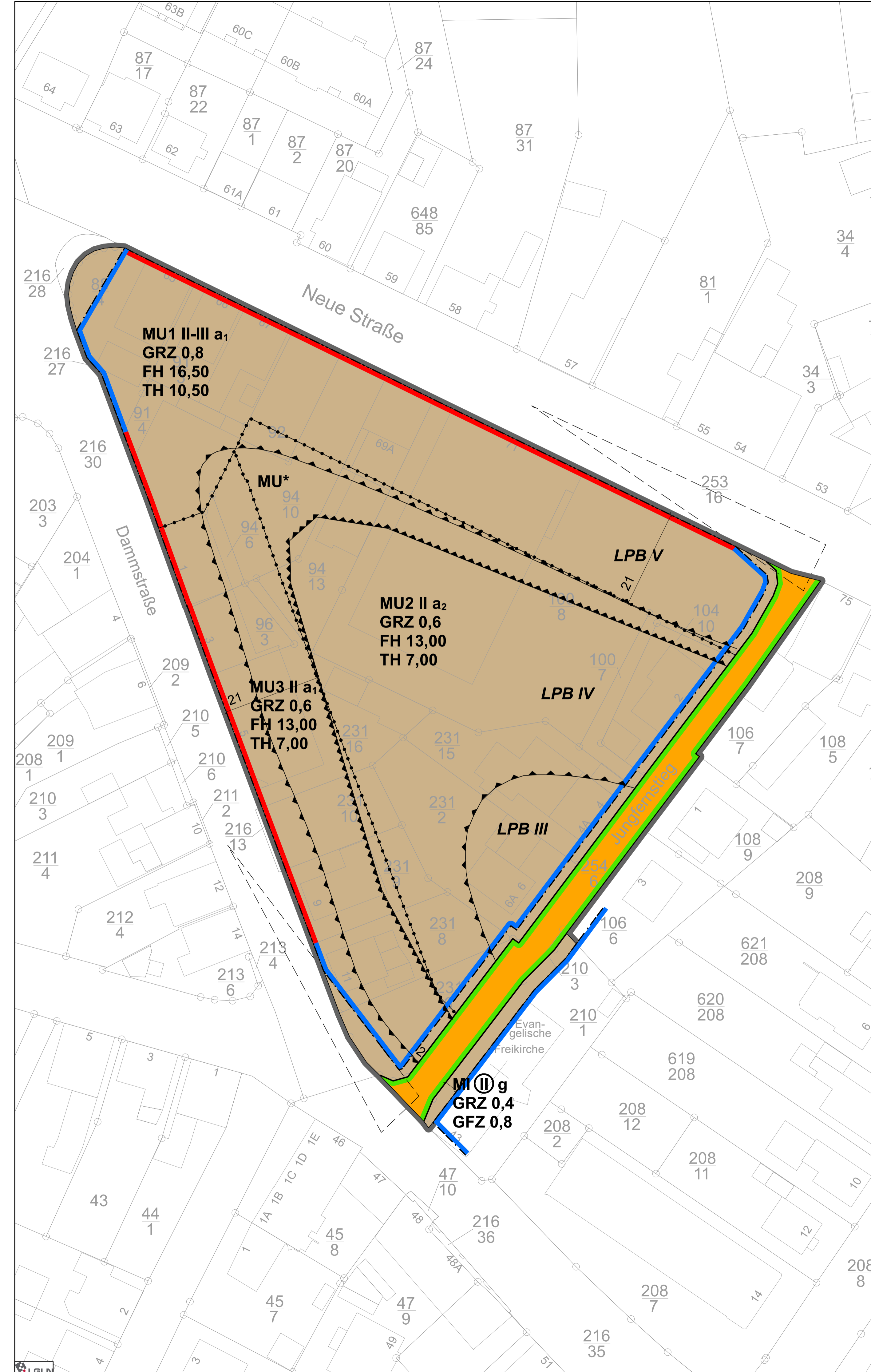
Bürgermeister

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

Inerhalb 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 (Vergnügungsstätten 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 Straßenseite 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 a<sub>1</sub>, 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 a<sub>2</sub>, 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 a<sub>1</sub> und a<sub>2</sub> darf die Länge der baulichen Anlagen mehr als 50 m betragen.

**4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE** (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB)

Von den festgesetzten Baulinien 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	4
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten	
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches
			R <sub>w,ext</sub> des Außenbauteils	
			dB	
1	I	bis 55	35	30
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	45
7	VII	> 80	60	50

\* An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

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 MU\* auf der straßenabgewandten Gebäudeseite 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 Bauutzungsverordnung (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 Bundesnaturschutzgesetzes (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 Bebauungsplanes werden archäologische 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 genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorheriger Ausgrabung muss gerechnet werden.

**5. ALTLASTEN**

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet. Sollten während der Erdarbeiten vor Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen und Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind 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 Bremervörde sind zu beachten. Auf die Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für Bremervörde wird hingewiesen.

**7. GESTALTUNGSLITFADEN**

Auf die Empfehlungen des Gestaltungslitfadens der Stadt Bremervörde wird hingewiesen.

**8. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄHLEN**

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 Schotterbeeten 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. TEILAUFLIEBUNG 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 Bremervörde, Rathausmarkt 1, 27432 Bremervörde im Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, eingesehen werden.

**10.2** Im Planänderungsgebiet werden im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften Farbton- und Heizwertvorgaben vorgeschrieben. Ein Farbkatalog mit RAL-Farbtönen und den entsprechenden Heizwertangaben kann im Rathaus der Stadt Bremervörde, Rathausmarkt 1, 27432 Bremervörde im Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, eingesehen werden.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

	<b>Mischgebiet</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
	<b>Urbanes Gebiet</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)
	<b>MU1 / MU2 / MU3</b>

**2. Maß der baulichen Nutzung**

<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
<b>GFZ</b>	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
<b>II - III</b>	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
<b>II / III</b>	Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
<b>FH / TH</b>	First- und Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

<b>9</b>	Geschlossene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (3) BauNVO)
<b>a<sub>1</sub> / a<sub>2</sub></b>	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
	Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Siehe Textliche Festsetzung Nr. 6
	MU*
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

**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 für die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

M 1:500

Stand: 16.10.2020