

## VERFAHRENSVERMERKE

1. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT BREMERVÖRDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.03.2022 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 128 BESCHLOSSEN.  
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM ORTSÜBLICH BEKANNT- GEMACHT WORDEN.

BREMERVÖRDE, DEN \_\_\_\_\_  
DER BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSTAB 1:500  
DIE LIE. AUSZUG AUS DEN GEODÄSISCHEN DATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KARTENVERWALTUNG.  
© 2019 LGLN  
LANDESKAMM FÜR GEODÄSIE UND LÄNDER VERMESSUNG NIEDERSÄCHSISCHEN REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

DE PLANENTWURF ENTSPRICHT DEN INHALT DES LIEGENSCHAFTSKARTEN- TITEL UND WEIST DIE STÄDTLICH BEZUGNEHMEN BAULINIE, BAUGRENZEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ VOLLSTÄNDIG NACH STAND VOM 1.9.2017. ES IST WICHTIG, DASS DIE DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH GENAU WIRD.  
DE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ORTLICH KEIT IST ERWÄHNENSWERT.

BREMERVÖRDE, DEN \_\_\_\_\_  
DER BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

KATASTRAMT \_\_\_\_\_

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 128 WURDE AUSGEBIETET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD OBER  
GROSSE STRASSE 10  
27206 ROTTENBURG (WÄME)  
TEL.: 04261602030

ROTENBURG (WÄME), DEN \_\_\_\_\_  
PLANVERFASSER \_\_\_\_\_

4. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT BREMERVÖRDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.  
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BREMERVÖRDE, DEN \_\_\_\_\_  
DER BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

5. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT BREMERVÖRDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEN GEÄNDERTE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.  
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BREMERVÖRDE, DEN \_\_\_\_\_  
DER BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

6. DER RAT DER STADT BREMERVÖRDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 128 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 9 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG § 10 BAUGB SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BREMERVÖRDE, DEN \_\_\_\_\_  
DER BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM ANFOLGEBLATT FÜR DEN LÄNDER ROTENBURG (WÄME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.  
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBÜNDLICH GEWORDEN.

BREMERVÖRDE, DEN \_\_\_\_\_  
DER BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMALSCHREIFEN, EINE VIOLATION DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHALTEN DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MANGEL DES ABWÄHRUNGSGRUNDLAGEN NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BREMERVÖRDE, DEN \_\_\_\_\_  
DER BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

## PRÄAMBEL

AUF GRUND DER §§ 1 ABS. 3 UND 10 DES BAUSATZUNGS (BAUGB) UND DER §§ 10 UND 11 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERFAHRENS- ODER FORMALSCHREIFEN- GESETZES (NORF) HAT DER RAT DER STADT BREMERVÖRDE DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 128 VERFAHRENSRECHTLICH DER NEUERORDNETEN STRASSE BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNERUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DER BEGRÜNDUNG, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BREMERVÖRDE, DEN \_\_\_\_\_  
DER BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**  
1.1 Im Dörflichen Wohngebiet MDW gemäß § 5a BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- § 5a Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude
- § 5a Abs. 2 Nr. 2 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- § 5a Abs. 2 Nr. 3 Kleineriedungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechendem Nutzgebiet
- § 5a Abs. 2 Nr. 4 nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- § 5a Abs. 2 Nr. 5 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- § 5a Abs. 2 Nr. 6 Betriebe des Baherbergungsverwerbes
- § 5a Abs. 2 Nr. 7 sonstige Gewerbebetriebe
- § 5a Abs. 2 Nr. 8 Anlagen für örtliche Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Im Dörflichen Wohngebiet MDW sind die folgenden nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gärtnerebetriebe und Tankstellen.

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

1.4 Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3-4 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE nicht zulässig.

1.5 Im Gewerbegebiet G/E sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.6 Im Gewerbegebiet G/E sind die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.7 Vergnügungstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.8 Im Industriegebiet G/I sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen (§ 9 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 bis 3) zulässig.

1.9 Im Industriegebiet G/I sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.10 Im G/E und G/E sind Logisbetriebe nicht zulässig.  
1.11 Im G/E und G/E sind Flächen für die Regenwasserhaltung zulässig.

2. **Höhe baulicher Anlagen**  
Im Plangebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Oberkante (OK) von 25,00 m Höhe über NN begrenzt. Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup> und untergeordnete Bauzelle.

3. **Bauweise**  
In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude über 50 m Länge zulässig.

4. **Immissionschutz**  
Die Gewerbe- und Industriegebiete sind gemäß § 1(4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1(5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Flächenart	Tag und Nacht (L1 + 22:00)	Nacht (L2) (22:00 - 6:00)
TF 1	25	25
TF 2	25	25
TF 3	25	25
TF 4	25	25
TF 5	25	25
TF 6	25	25
TF 7	25	25
TF 8	25	25

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Die angegebenen Pegelwerte beziehen sich auf flächenbezogene Schallleistungspegel.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12. Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse einschließlich geplanter Abschirmmaßnahmen. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuanrichtungen herangezogen.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes. Sie sind nicht binnenmark.

5. **Erhalt von Bäumen und Sträuchern**  
Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, erdheimischen Laubbäumchen oder Sträuchers gleichartig zu ersetzen.

Bei allen Hoch- und Tiefbaummaßnahmen sind Stamm, Krone und vollständiger Wurzelbaum entsprechend der DIN 18920 zu schützen und die Einhaltung durch den Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

6. **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**  
Die externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstücken ..... der Flur ..... in der Gemarkung ..... sind dem Gewerbe bzw. Industriegebiet zugeordnet.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Dörfliches Wohngebiet
- Eingeschränkte Gewerbegebiete
- Eingeschränkte Industriegebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

G/E/E	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschäftflächenzahl (GFZ)
0,8	1	a
1	a	a
DK=25m	Anzahl der Vollgeschosse abweichende Bauweise	
Höhe baulicher Anlagen über NN		

Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grünflächen

- Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

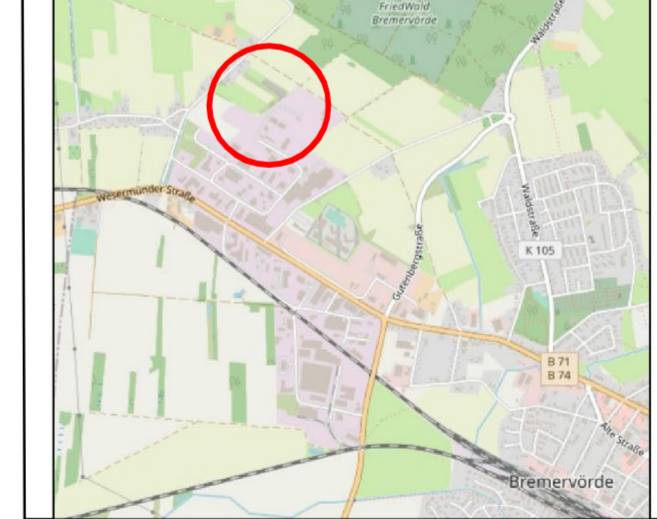
## HINWEISE

**BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BAUNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BdBl. I S. 378).

**BELEUCHTUNG**  
Außenleuchten sind zum Schutz vor wildlebenden Tieren ausschließlich mit Leuchtmodulen mit warmerweißer 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 Horizontale 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.

## ÜBERSICHTSKARTE

M 1:10.000



## STADT BREMERVÖRDE

**Bebauungsplan Nr. 128**  
**"Gewerbegebiet östlich der Mehedorfer Straße I"**

Vorentwurf

Maßstab 1: 1000  
Stand 02.03.2022