

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 13.11.2023 bis 13.12.2023 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
© 2024 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf
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 · STÄDTTEBAU · 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 Technikneinrichtungen, 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 NN am festgelegten Bezugspunkt maßgebend.
- Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18520 - zu schützen. 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 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Kronen- und Wurzelbereiche sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Vor Beginn und während der gesamten Bauzeit ist der zu erhaltende Baumbestand in seinem Baumbestand gemäß DIN 18520 (= Kronenraupe plus 1,50 m) durch einen ortsbest. mind. 1,80 m hohen Bauzaun zu schützen. Im Wurzelbereich dürfen keine Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenbefestigungen oder Materialpflanzungen vorgenommen und keine Baustelleneinrichtungen installiert werden. Bei Abgang sind Bäume durch Nachpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu ersetzen. Die Nachpflanzung hat zeitlich 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 % Fugenanteil, 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.
- Es ist für die Außenbeleuchtung eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu verwenden, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu mindern. 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 geschlossenen Gehäusen,
 - 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 warmweißer Farbtemperatur kleiner-gleich 3000 Kelvin
- Dem Bebauungsplan Nr. 131 "Ortsmitte Iselersheim" der Stadt Bremervörde werden als externe Ausgleichsfläche ein ca. 3.600 m² umfassender Teil des Flurstücks 14/2, Flur 9, Gemarkung Nieder Ochtershausen zugeordnet. Die im Bereich der externen Ausgleichsflächen durchzuführenden ökologischen Kompensationsmaßnahmen sind in der von der Stadt Bremervörde beschlossenen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 131 festgelegt.

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 Gauben, Zwerggiebel, Erker, Friesengiebel und Zwischengiebeln.
- 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.
Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:
Rot/Rotbraun: RAL 2001 Rotorange, RAL 3009 Oxidrot, RAL 3000 Feuerrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3011 Signalrot, RAL 3001 Signalrot, RAL 8004 Kupferbraun, RAL 3002 Karminrot, RAL 8012 Rotbraun, RAL 3003 Rubinrot
Grau/Schwarz: RAL 7015 Schiefergrau, RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7021 Schwarzgrau
Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzufließende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.
- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der örtlicher Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 BauNVO mit Geldbußen bis zu 500,00 Euro geahndet werden.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- 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 vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Rotenburg (Wümme) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) zu informieren.
- Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Gemäß § 39 BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres weder entfernt noch abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb des vorgenannten Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaft besetzten Nistplätzen oder von besetzten Baumhöhlen durch Vögel und Fledermäuse unmittelbar vor dem Eingriff durch einen fachkundigen Sachverständigen zu prüfen und schriftlich mit Fotografie zu dokumentieren.

Vor Beginn von Gehölzbeseitigungen in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind die Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten, Brutvogelnester sowie auf das Vorkommen von Eichhörnchen-Kobeln durch einen fachkundigen Sachverständigen zu prüfen und schriftlich mit Fotografie zu dokumentieren. Sollten Fledermäuse, Eichhörnchen oder brütende Vögel festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor dem Abriss von Gebäuden, dem Beginn von Baumaßnahmen und vor der Durchführung von Gehölzbeseitigungen grundsätzlich auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Gebäude sind vor dem Abriss oder wesentlichem Umbau auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder brütende Vögel (wie z. B. Schwalben) durch einen fachkundigen Sachverständigen zu prüfen und schriftlich mit Fotografie zu dokumentieren. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke 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 Wies- oder Folienabdeckung widerspricht der vorgenannten Regelung des § 9 Abs. 2 NBauO und ist daher nicht zulässig.
- 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 in der Planung zu tolerieren.

Die 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 1.4.2. Sonstige Sondergebiete "Schießsport" (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,60 bzw. 0,80 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)
 - I 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 12,00 m 2.8. Höhe der baulichen Anlage in Metern als Höchstmaß (Gebäudehöhe GH)
 - 3,00 x Bezugspunkt für die festgelegte Höhe baulicher Anlagen (GH) ü. NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - a 3.3. 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
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - RRB 9. Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- 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
- Sonstige Planzeichen
 - 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)
 - 5 Abstände in Metern
 - Baumaufmaß (nachrichtlich)

