VERFAHRENSVERMERKE

1. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT BREMERVÖRDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.02.2022 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 128 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

BREMERVÖRDE, DEN ____________

DER BÜRGERMEISTER

---

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN,

© 2025 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). 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.

BREMERVÖRDE, DEN _________

KATASTERAMT

---

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 128 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TEL.: 04261/9293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN _____________

PLANVERFASSER

---

4. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT BREMERVÖRDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ___________ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS 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 BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ___________ BIS __________ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BREMERVÖRDE, DEN ____________

DER BÜRGERMEISTER

---

5. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT BREMERVÖRDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____________ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____________ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____________ BIS _____________ GEMÄSS § 3 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 § 3 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 GEMASS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____________ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM _____________ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BREMERVÖRDE, DEN ____________

DER BÜRGERMEISTER

---

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BREMERVÖRDE, DEN ____________

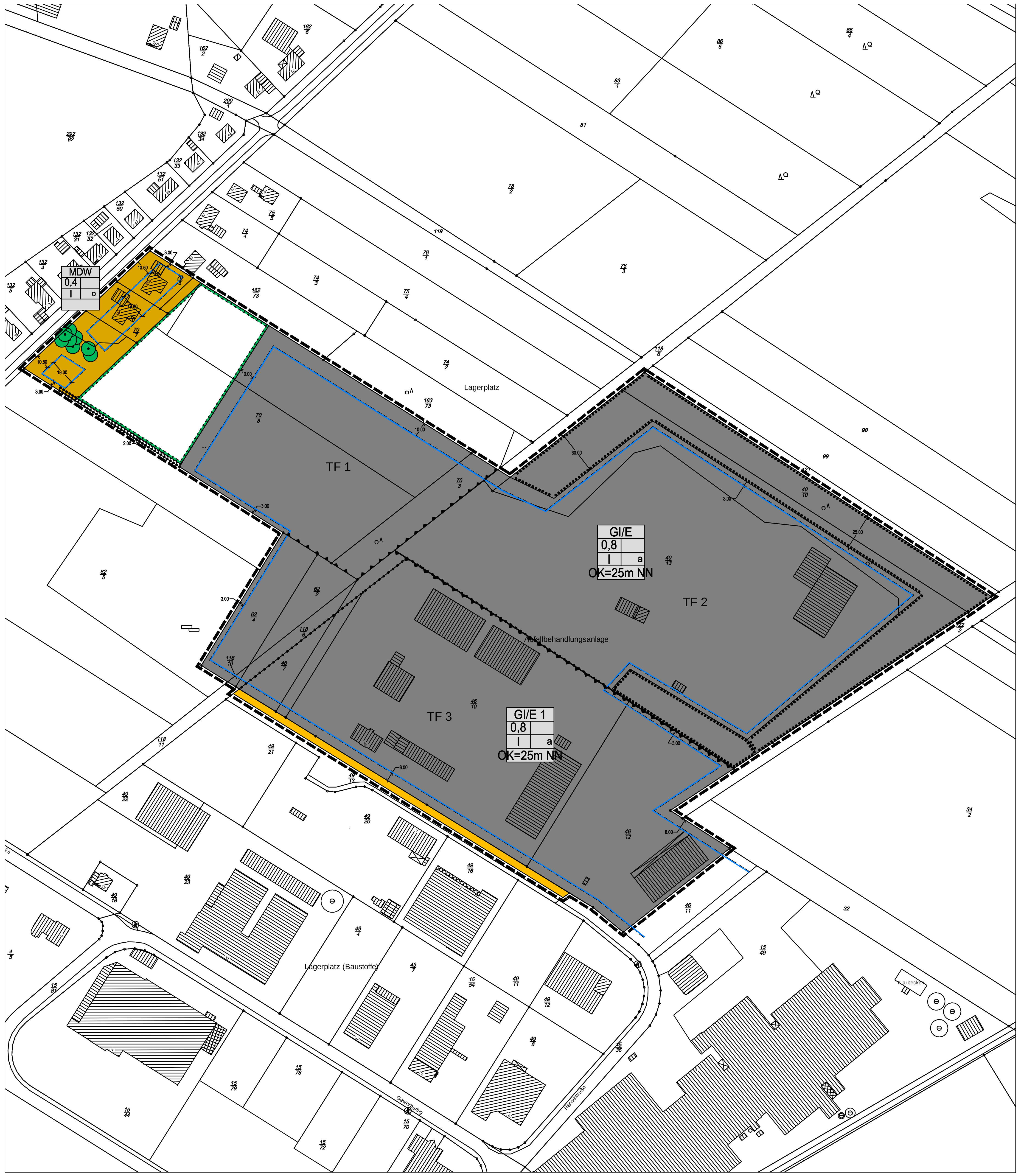
DER BÜRGERMEISTER

PRÄAMBEL

AUF GRUND DER §§ 1 ABS. 3 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR.128 "GEWERBEGEBIET ÖSTLICH DER MEHEDORFER STRASSE I", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG 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 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- § 5a Abs. 2 Nr. 4 nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- § 5a Abs. 2 Nr. 5 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- § 5a Abs. 2 Nr. 6 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 5a Abs. 2 Nr. 7 sonstige Gewerbebetriebe
- § 5a Abs. 2 Nr. 8 Anlagen für örtliche Verwaltungen 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 Abwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.3 Im Industriegebiet GI/E sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nur solche Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, die keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Tab 12 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bremervörde (05/2013) führen.

Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung ist als Randsortiment im branchenüblichen Umfang allgemein zulässig, sofern er untergeordnet und dem Betrieb räumlich zugeordnet ist.

Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstätten müssen nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetriebes stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein.

1.4 Im Industriegebiet GI/E sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen (§ 9 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 bis 3) zulässig.

1.5 Im Industriegebiet GI/E sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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.

1.6 Im GI/E sind Logistikbetriebe nicht zulässig.

1.7 Im GI/E sind Flächen für die Regenwasserrückhaltung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Im GI/E und GI/E 1 ist die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Oberkante (OK) von 25,00 m Höhe über NN (gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden Stadtstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) begrenzt. Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 10 m² und untergeordnete Bauteile.

2.2 Grundflächenzahl

Im GI/E 1 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu 0,9 überschritten werden.

Im MDW darf die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

3. Bauweise

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

4. Immissionsschutz

Die Industriegebiete sind gemäß § 1(4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1(5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Teilfläche	Tageszeit (6.00 – 22.00) $L_{EK,tags}$ in dB(A)/m²	Nachtzeit (22.00 – 6.00) $L_{EK,nachts}$ in dB(A)/m²
TF 1	65	50
TF 2	71	52
TF 3	69	50

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die 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 Neuerrichtungen herangezogen.

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

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

5. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

5.1 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes in der folgenden Pflanzperiode (November bis April) zu ersetzen. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum, vor Beginn und während der gesamten Bauzeit, gemäß DIN 18920, zu schützen. Der Wurzelbereich (= Kronentraufe + 1,50 m) ist durch einen mindestens 1,80 m hohen ortsfesten Bauzaun abzugrenzen.

5.2 Erhalt von Gehölzbeständen

Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand durch den Grundstückseigentümer vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig in der folgenden Pflanzperiode (November bis April) zu ersetzen. Bei Ersatz von Laubbäumen ist mindestens die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Sträucher sind mindestens in der Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm zu ersetzen.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum, vor Beginn und während der gesamten Bauzeit, gemäß DIN 18920, zu schützen. Der Wurzelbereich (= Kronentraufe + 1,50 m) ist durch einen mindestens 1,80 m hohen ortsfesten Bauzaun abzugrenzen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Fläche der Streuobstwiese ist vor der Bepflanzung mit zertifiziertem Regio-Saatgut für Extensives Grünland fachgerecht einzusäen. Bei der Anlage der Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten, aus der in der Begründung beigefügten Pflanzliste, der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 8 x 8 m zu pflanzen. Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland (Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr oder Beweidung) zu nutzen. Sie ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Obstbäume sind gleichwertig zu ersetzen. Die Düngung des Grünlandes ist nicht gestattet. Eine bedarfsgerechte Punkt-Düngung der Baumstandorte ist zulässig; ausgenommen ist Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/ Endprodukten aus Biogasanlagen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig. Bei zwingender Erforderlichkeit ist in Einzelfällen das Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen.

7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 74/3 und 75/4 der Flur 3 in der Gemarkung Bremervörde - Aufforstung eines standortgerechten, heimischen Laubwaldes - und dem Flurstück 83/7 der Flur 2 in der Gemarkung Plönjeshausen - Entwicklung eines Extensivgrünlandes - sind dem eingeschränkten Industriegebiet im Plangebiet zugeordnet.

HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BELEUCHTUNG

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer 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 Horizontalen 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.

KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Nach Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst - besteht im Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung wird empfohlen. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Im Gebiet des Bebauungsplans 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.

ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass eine mögliche Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, erfolgt. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Bei zukünftigen Um- bzw. Ausbaumaßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand sind die Gebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen und Bäume mit >0,3 m Stammdurchmesser vor einer Rodung nochmals von einem Gutachter auf Besatz zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen, auswildern und das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse durchzuführen.

ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAẞNAHMEN

Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 257/69 der Flur 2 in der Gemarkung Oerel - Aufforstung eines standortgerechten, heimischen Laubwaldes - und dem Flurstück 43/1 der Flur 1 in der Gemarkung Deinstedt - Aufforstung eines standortgerechten, heimischen Laubwaldes - sind dem eingeschränkten Industriegebiet im Plangebiet zugeordnet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MDW — Dörfliches Wohngebiet

GI/E — Eingeschränkte Industriegebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GI/E	Art der baulichen Nutzung	
0,8 / –	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
I / a	Anzahl der Vollgeschosse	abweichende Bauweise
OK=25 m	Höhe baulicher Anlagen über NN	

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

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

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

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

Sonstige Planzeichen

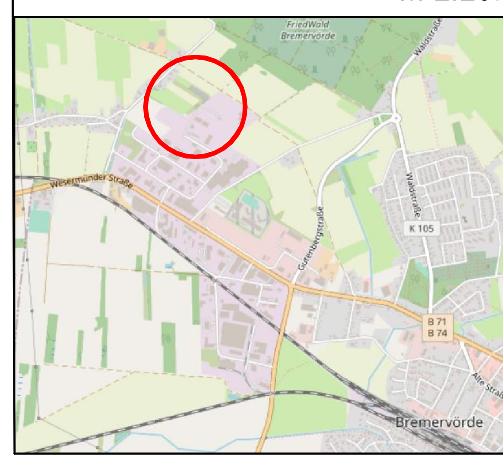
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TF 1 — Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: unterschiedliche Emissionskontingente

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSKARTE

M 1:10.000



STADT BREMERVÖRDE

Bebauungsplan Nr. 128

"Gewerbegebiet östlich der Mehedorfer Straße I"

Entwurf

Maßstab 1: 1000
Stand 10.11.2025

0 10 20 40 70