Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Breddorf den Bebauungsplan Nr. 18 "Sondergebiet Ostersoder Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Breddorf, __.__.20__ .....
Die Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Breddorf hat in seiner Sitzung am __.__.202__ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Sondergebiet Ostersoder Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht.

Breddorf, __.__.20__ .....
Die Bürgermeisterin

Planungsunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
Datum: © 2024
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Angabgen und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzreche (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.09.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, __.__.20__ .....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Sondergebiet Ostersoder Straße" wurde ausgearbeitet von:

MOR PartG mbB
Scheesseler Weg 9
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg (Wümme), __.__.20__ .....
Planverfasser

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.20___ bis __.__.20___ gemäß amtlicher Bekanntmachung vom __.__.20___.

Breddorf, __.__.20___ .....
Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Breddorf hat in seiner Sitzung am __.__.20__ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Sondergebiet Ostersoder Straße" sowie der Begründung zugestimmt und seine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ___.__ .20__ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom __.__.20__ bis __.__.20__ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Breddorf, __.__.20__ .....
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Breddorf hat den Bebauungsplan Nr. 18 "Sondergebiet Ostersoder Straße" nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.20__ als Satzung gemäß § 10 Abs . 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Breddorf, __.__.20__ .....
Die Bürgermeisterin

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Sondergebiet Ostersoder Straße" ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am __.__.20__ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am __.__.20__ in Kraft getreten.

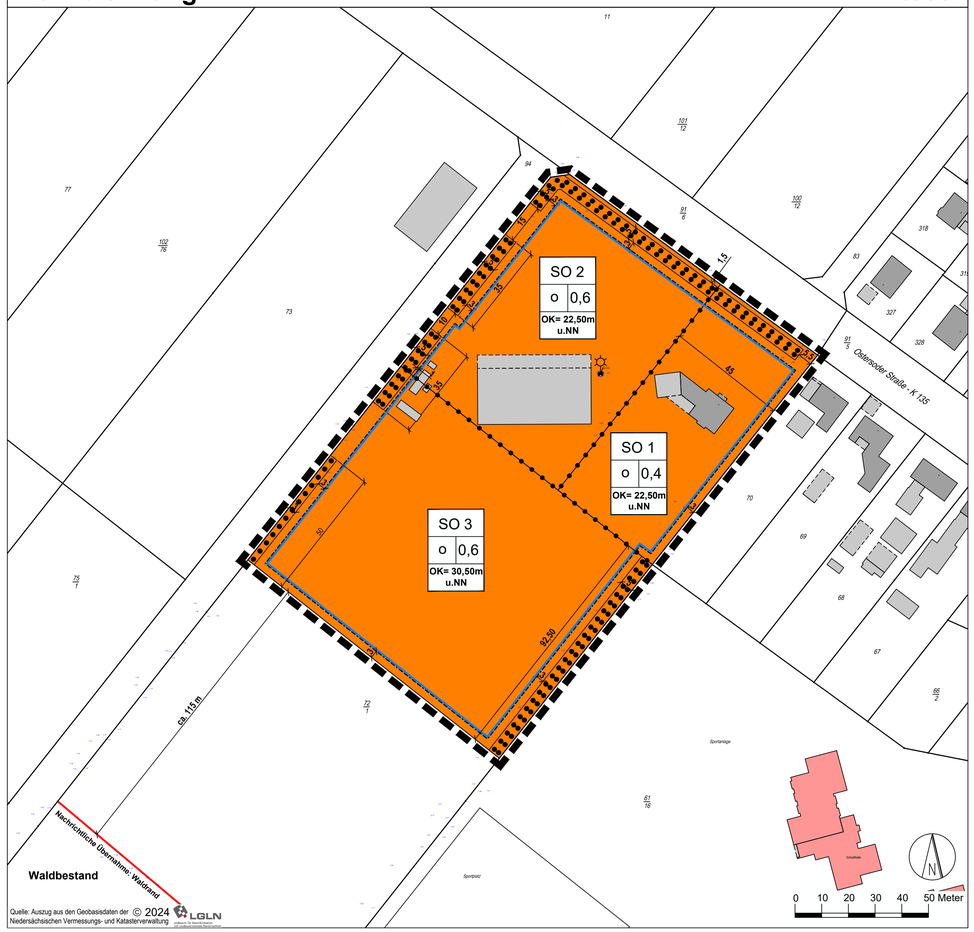
Breddorf, __.__.20__ .....
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Breddorf, __.__.20__ .....
Die Bürgermeisterin

Planzeichnung M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
hier: Energieerzeugung und landwirtschaftliche Dienstleistungen

2. Maß der baulichen Nutzung

SO 1 / o 0,4 / OK= 22,50m u.NN

Nutzungsschablone:
Bauliche Nutzung: Sonstiges Sondergebiet
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0.4
Bauweise: Offene Bauweise
Oberkante in m, Höchstmaß: 22,50 m ü. NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

6. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

72/1 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäude mit Nebengebäude

Gebäude mit Nebengebäude

Höhenpunkt (12,51 m ü. NN.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Energieerzeugung und landwirtschaftliche Dienstleistungen festgesetzt und gliedert sich in drei Teilbereiche.

Im SO 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- Bürogebäude.

In SO 2 und SO 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen zur Nahwärmeerzeugung ,
- Hallen zur Lagerung für landwirtschaftliche Maschinen und Güter,
- Bürogebäude,
- Photovoltaikanlagen,
- Solaranlagen,
- Wärmepufferspeicher,
- Trocknungsanlagen,
- Blockheizkraftwerke,
- Wärmepumpen,
- Speicher,
- Power-to-Heat Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des SO 1 wird auf 0,4 festgesetzt.

Innerhalb des SO 2 und SO 3 wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt zur Messung der Gebäudehöhe ist der Dächern der höchste Punkt des Dachabschlusses (Dachbegrenzungskante).

Die maximal zulässige Höhe kann durch Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten überschritten werden.

Die festgesetzte Höhe der Dachbegrenzungskante bezieht sich auf die Höhe über NN (Normalnull). Als Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhe über NN kann hilfsweise der in der Planzeichnung dargestellte Höhenpunkt mit einer Höhe von 12,51 m üNN herangezogen werden.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Festgesetzt wird eine offene Bauweise (o) in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine Gesamtlänge von 50,00 m nicht überschreiten dürfen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Anlagen zur Oberflächenentwässerung und Lagerplätze sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der bestehende Baum- und Strauchbestand durch den Eigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch gleichartige- und gleichwertige Neupflanzungen zu schaffen.

Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste des Maßnahmenblattes V „Feldhecke" des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Dies können z. B. sein: Hainbuche (Carpinus betula), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Frangula alnus).

Die Pflanzqualität der Sträucher soll je nach Art und Größe betragen: baumartige Gehölze als leichte Heister 100- 150 cm, strauchartige als verpflanzte Sträucher 60 -100 cm, ggf. Hochstämme (Stammumfang 10-12 cm).

HINWEISE

1. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. Altablagerungen

Treten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage, so ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme) zu benachrichtigen und die weiteren Arbeiten sind bis auf Weiteres einzustellen.

3. Kampfmittel

Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.

ZUORDNUNG EXTERNER AUSGLEICHSMASSNAHMEN (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Der erforderliche externe Ausgleich .....

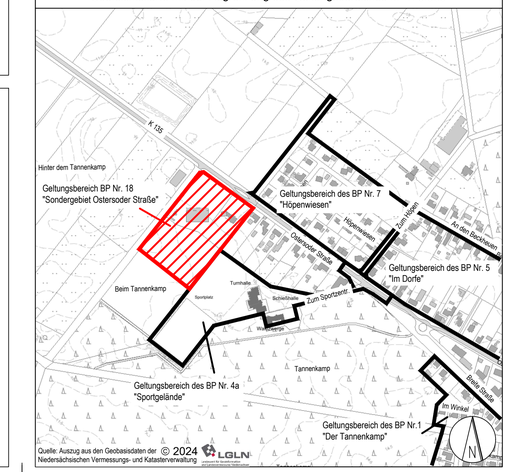
- Platzhalter für Ergänzung nach Eingriffsermittlung -

Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Details zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sind dem Umweltbericht als Anhang der Begründung zu entnehmen.

Ggf. Übersichtsplan Ausgleichsmaßnahmen

Gemeinde Breddorf
Bebauungsplan Nr. 18
„Sondergebiet Ostersoder Straße“

Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 22. Mai 2025

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches M 1: 5.000