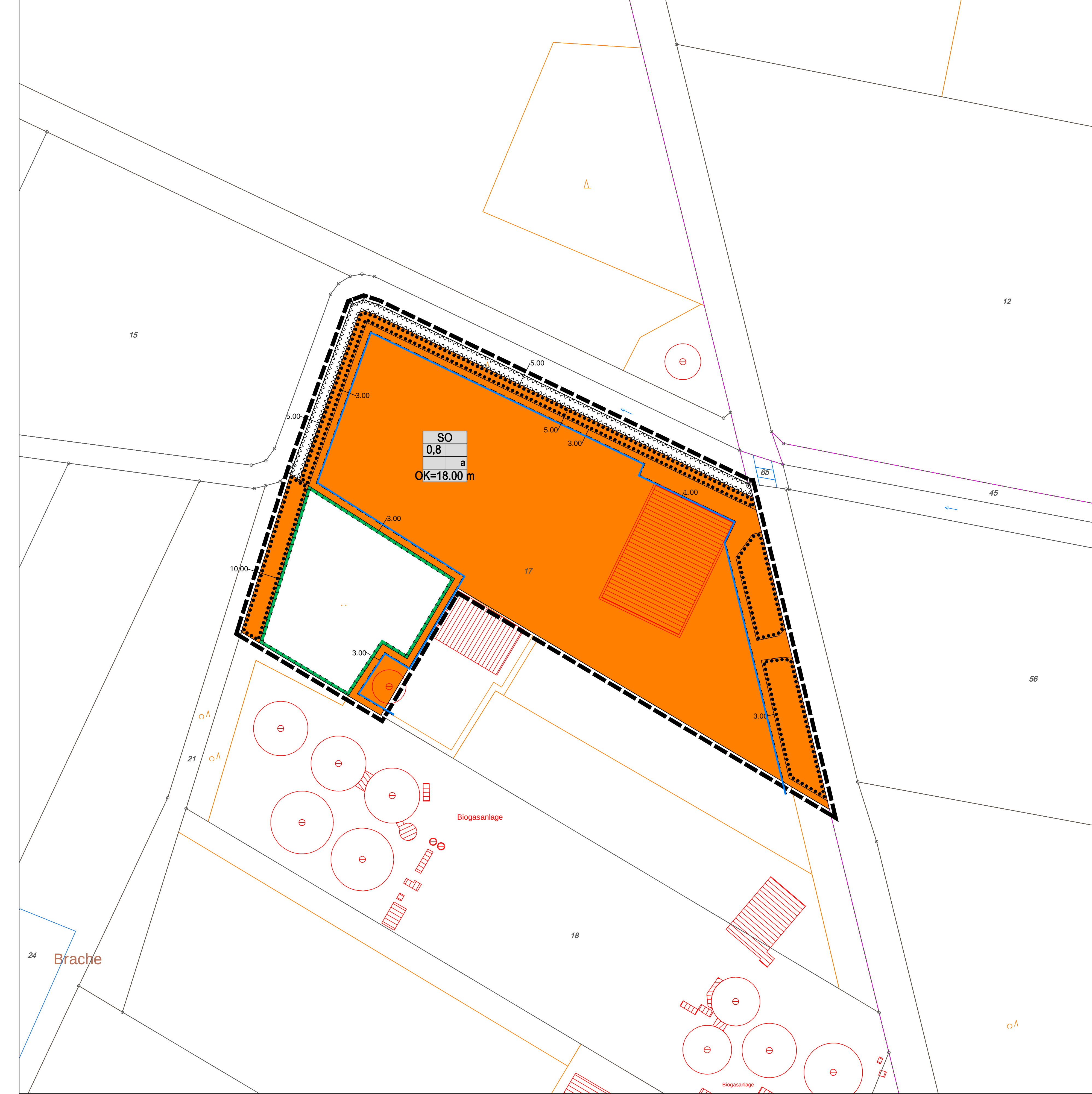




VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE BREDDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM . 2024 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10B BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VON BIS ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

BREDDORF, DEN DIE BÜRGERMEISTERIN

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



LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS-TERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEREUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 2024). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICH-KEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

SCHIESEL, DEN

OFF. BEST. VERM.-ING.

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10B WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27356 ROTENBURG (WÜMME) TEL.: 0426219293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN

PLANVERFASSER

4. DER RAT DER GEMEINDE BREDDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10B UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM BIS ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10B UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM BIS GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BREDDORF, DEN

DIE BÜRGERMEISTERIN

5. DER RAT DER GEMEINDE BREDDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10B 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 BEBAUUNGSPLANES NR. 10B UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM BIS GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BREDDORF, DEN

DIE BÜRGERMEISTERIN

6. DER RAT DER GEMEINDE BREDDORF HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10B NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BREDDORF, DEN

DIE BÜRGERMEISTERIN

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10B IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 10B IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BREDDORF, DEN

DIE BÜRGERMEISTERIN

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10B SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BREDDORF, DEN

DIE BÜRGERMEISTERIN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das sonstige Sondergebiet „Biogasanlagen/Tierhaltung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Unterbringung von Biogasanlagen und Tierhaltungsanlagen sowie der sonstigen zugehörigen Anlagen. Im Sondergebiet sind zulässig:

- eine Tierhaltungsanlage mit max. 1824 Mastplätzen für Schweine,
- Biogasanlagen einschließlich Gärproduktlager, Nachgärer und Fermenter,
- befestigte Arbeitsflächen für den Feststoffeintrag und den Abtankplatz,
- Lagerflächen für Rohstoffe für den Betrieb der Biogasanlage,
- Lagerflächen und Aufbereitungsanlagen für Gärreste,
- sonstige Gebäude für den Betrieb der Biogasanlagen (z.B. Lagerhallen, Unterstellhallen für Maschinen),
- Silageeigenflächen,
- Anlagen zur Aufbereitung, Speicherung, Lagerung und Weiterverarbeitung von Gas, Wärme und Strom einschließlich der Anschlüsse zur Weiterleitung und Einspeisung,
- Anlagen zur Nahwärmeerzeugung,
- Anlagen zur Wasserstoffproduktion, Elektrolyseure,
- Geothermieanlagen,
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf max. 10 % der Fläche,
- Photovoltaikanlagen auf Dachflächen,
- Pufferspeicher,
- Blockheizkraftwerke,
- Heiztanks,
- Gülletanks,
- Flächen für die Regenwasserückhaltung bzw. -versickerung,
- Zufahrten, Steigplätze, Garagen
- und Nebenanlagen.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Im Plangebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Oberkante (OK) von 18,00 m Höhe (gemessen von der Fahrbahnoberkante des angrenzenden Wirtschaftsweges, jeweils auf Höhe des geplanten Gebäudestandorts) begrenzt.

3. BAUWEISE

Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

4. FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der 5 m bzw. 15 m breiten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand einer Strauch-Baumhecke, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichzeitig mit Pflanzen aus der nachstehenden Pflanzliste zu ersetzen. Die als Ersatz zu pflanzende Laubgehölze sind als 2x verpflanzte Heister, 125 - 150 cm hoch, und die Sträucher 2x verpflanzt 80 - 120 cm hoch, zu pflanzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaummaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
<i>Betula pendula</i>	Sanddornke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotholz
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
Sträucher	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

5. 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 die vorhandene Streuobstwiese durch Neupflanzungen von Obstbäumen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Als Anbaumethode ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbaumethode (inkl. Kokossack) zu fixieren und mit einem Verbleibschutz zu versehen. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 8 x 8 m zu pflanzen. Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland (Mähweide mit 1 - 2 Mähemmen 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 Notwendigkeit ist in Einzelfällen das Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen.

6. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Innerhalb des 5 m breiten festgesetzten Gewässerrandstreifens ist ein extensiver Gras- und Staudensaum dauerhaft zu erhalten. Eine jährliche Mahd ab August eines jeden Jahres ist zulässig, um ein Aufkommen von Gehölzen zu vermeiden. Das Mähgut ist abzufahren. Die Fläche ist dauerhaft der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine Nutzung sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind nicht zulässig.

7. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSSMAßNAHMEN

Die externe Ausgleichsmaßnahme - Entwicklung einer Ruderalflur - außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 574 der Flur 10 in der Gemarkung Hanstedt ist dem Sondergebiet im Plangebiet zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Farbgebung Außenfassaden und Dachflächen

Die Farbgebung der Außenfassaden und Dachflächen baulicher Anlagen sind in gedeckten Grün-, Rot- und/oder Braunönen zu halten. Alternativ können Dachflächen in einem dunklen grau-/anthrazit Farbton gehalten werden.

Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln 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.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

2. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archaische Funde vermutet (Bodenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss genehmigt werden.

3. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSSMAßNAHMEN

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 268/32 der Flur 3 in der Gemarkung Rhade durchzuführende Ausgleichsmaßnahme - Aufforstung eines standortgerechten, heimischen Laubmischwaldes - ist dem Sondergebiet im Plangebiet zugeordnet.

4. 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 die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen und über eine Begehung der Baufeldflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Bei zukünftigen Um- bzw. Ausbaumassnahmen am vorhandenen Gebäudebestand sind die Gebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen sowie die Bäume vor einer Rodung nochmals von einem Gutachter auf Besatz zu untersuchen.

Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen und auswildern für Fledermäuse durchzuführen.

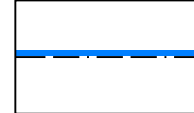
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete
"Biogasanlagen/ Tierhaltung"

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

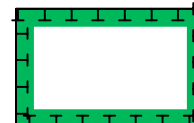


Baugrenze

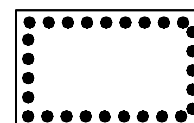
Füllschema der Nutzungsschablone

SO		Art der baulichen Nutzung	
0,8	-	Grundflächenzahl (GRZ)	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
a	a	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	abweichende Bauweise
OK=18 m		Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß	

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



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

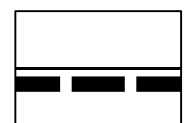


Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen



Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind hier: Gewässerrandstreifen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

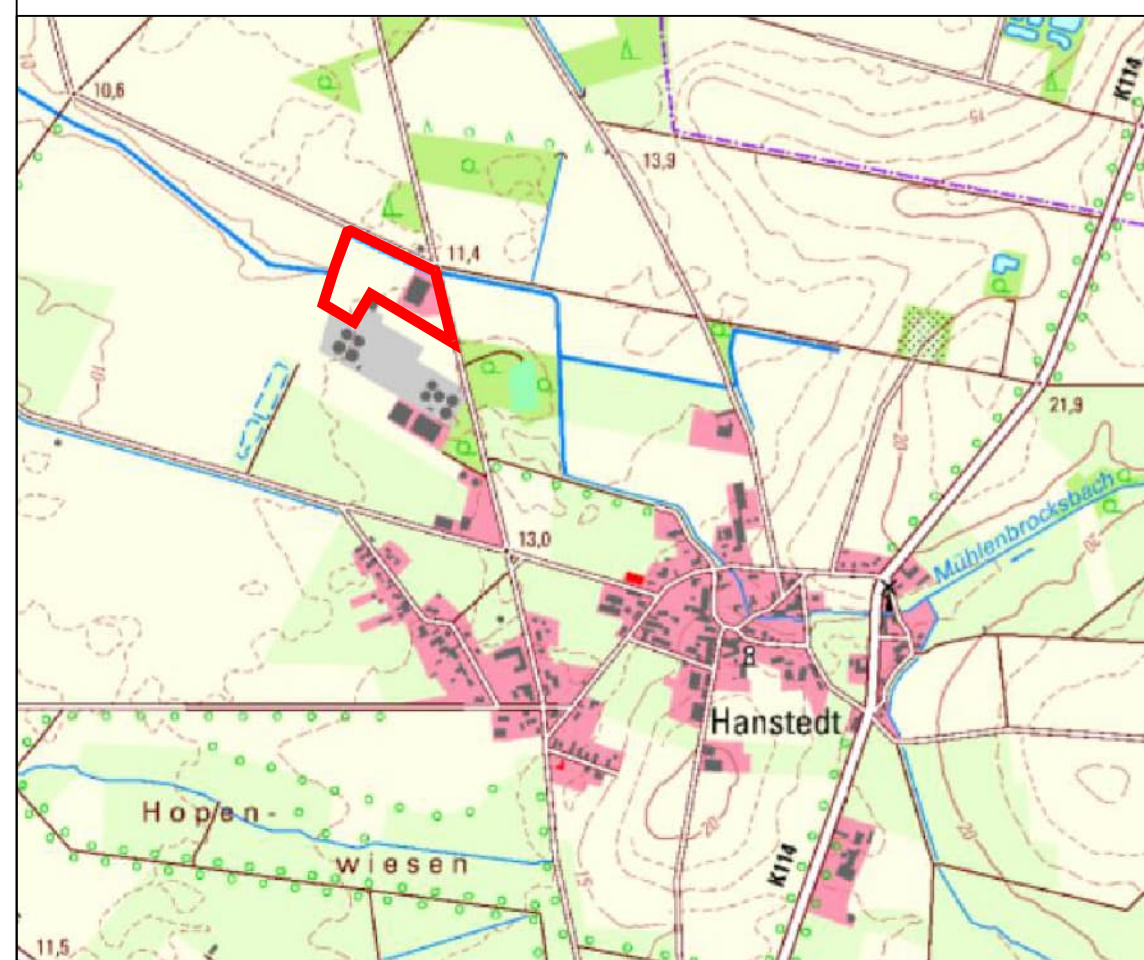
PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER § 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAO) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE BREDDORF DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10B, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BREDDORF, DEN

BÜRGERMEISTERIN

ÜBERSICHTSPLAN



GEMEINDE BREDDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 B

"SCHAFBRÜCKE III"

ENTWURF

Maßstab 1:1.000
Stand 27.08.2025

