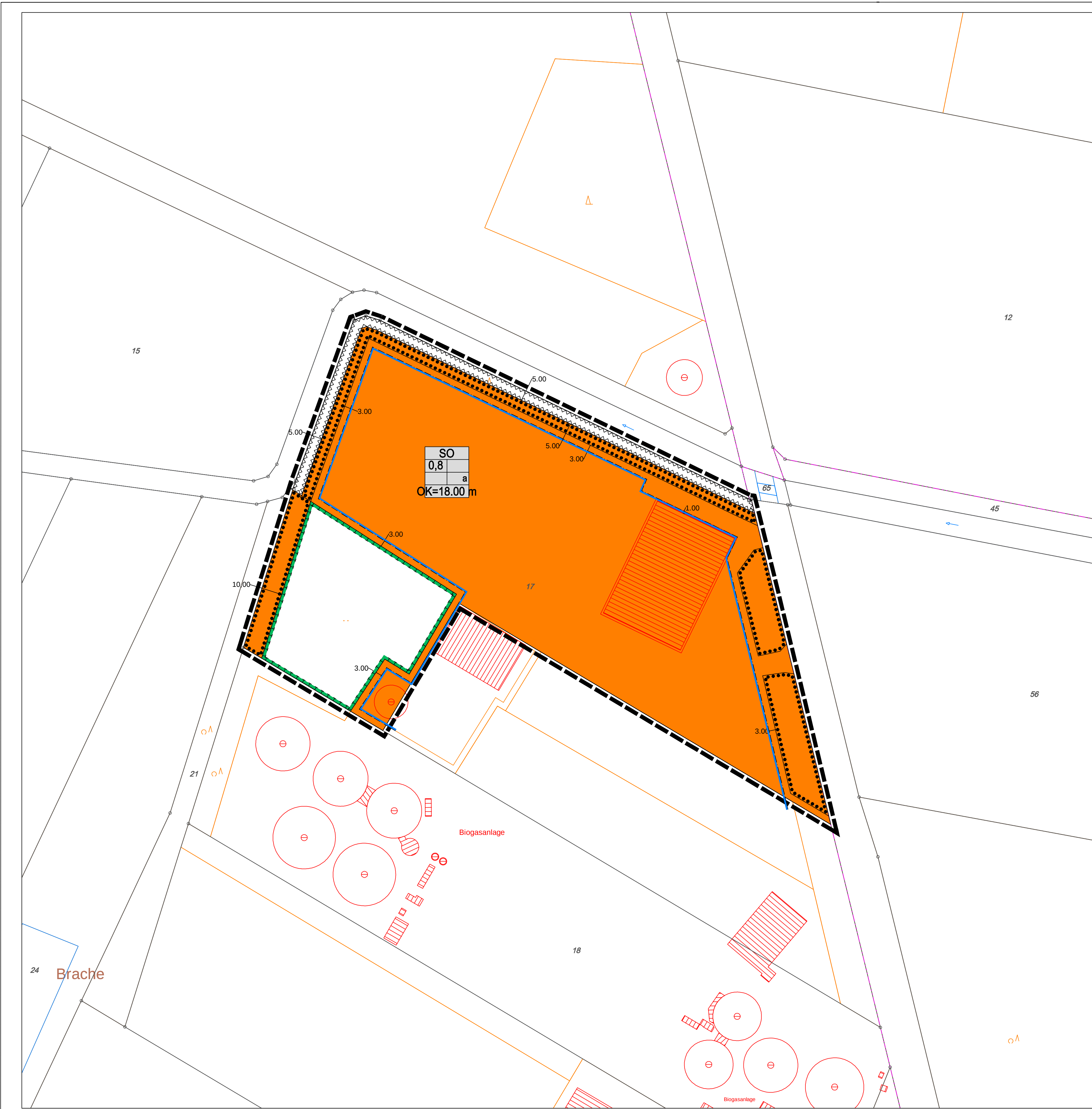




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Der sonstige Sondergebiet „Biotopanlage/Tierhaltung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Unterbringung von Biotopanlagen und Tierhaltungsanlagen sowie der sonstigen zugehörigen Anlagen im Sondergebiet sind zulässig:
 - eine Tierhaltungsanlage mit max. 1824 Mastplätzen;
 - Biotopanlagen einschließlich Garproduktlager, Nachklärer und Fermenter;
 - betriebszugehörige Anlagen für den Feststofftransport und den Abfallplatz;
 - Lagerflächen für Rohstoffe für den Betrieb der Biotopanlage;
 - Lagerflächen und Aufbereitungsanlagen für Gärreste;
 - sonstige Gebäude für den Betrieb der Biotopanlage (z.B. Lagerhallen, Unterstellhallen für Maschinen);
 - Sägemühlgebäude;
 - Anlagen zur Aufbereitung, Speicherung, Lagerung und Weiterverarbeitung von Gas, Wärme und Strom einschließlich der Anschlüsse zur Verteilung und Einspeisung;
 - Anlagen zur Nahwärmerzeugung;
 - Anlagen zur Wasseraufbereitung, Elektrospeicherung;
 - Geothermieanlagen;
 - Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf max. 10 % der Fläche;
 - Photovoltaikanlagen auf Dachflächen;
 - Pufferspeicher;
 - Blickschutzvorrichtungen;
 - Heizöltanks;
 - Gütertanks;
 - Flächen für die Regenwasserentsorgung bzw. -versickerung;
 - Zufahrten, Zufahrten, Gassen und Nebenanlagen.
- HOHE BAULICHER ANLAGEN**
Im Plangebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Oberkante (OK) von 18,00 m Höhe (gemessen von der Fahthöheoberkante des angrenzenden Wirtschaftsweges, jeweils auf Höhe des geplanten Gebäudestandorts) begrenzt.
- BAUWEISE**
Im Plangebiet 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.
- 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 Strauchbaumhecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, durch den Grundstücksgrenzen vollständig zu erhalten. Abhängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen oder Sträuchern gleichartig, im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.
- 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 Neuanpflanzungen von Obstbäumen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Als Anbaumaterial ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbaumaterialien (z.B. Korkstange) zu sichern und mit einem Verbleibsschutz 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 Mähmaschinen pro Jahr oder Beweidung) zu nutzen. Sie ist dauerhaft zu erhalten. Abhängiger Obstbaumbestand ist gleichwertig zu ersetzen.
- GEWASSERRANDSTREIFEN**
Innerhalb des 5 m breiten festgesetzten Gewässerandstreifens ist ein extensiver Gras- und Staudensaum dauerhaft zu erhalten. Eine jährliche Mahd im August eines jeden Jahres ist zulässig, um ein Aufkommen von Gehölzen zu vermeiden. Das Mähgut ist abzutragen. Die Fläche ist dauerhaft der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine Nutzung sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind nicht zulässig.
- ZUORDNUNG DER AUSGLEICHMAßNAHMEN**
Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens benannt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Farbgebung der Außenfassaden und Dachflächen der baulichen Anlagen sind in gedeckten Grün-, Rot- und/oder Brauntönen zu halten. Alternativen können Dachflächen in einem dunklen grau-antirutsch Farbton gehalten werden.

HINWEISE

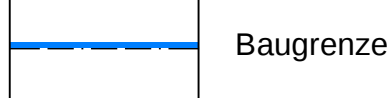
- BAUUNTERSCHREIBUNG (BAUUNV)**
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE**
Im Gebiet des Biotopgebietes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmal gem. § 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 vorliegenden Ausgrabung muss genehmigt werden.
- ARTENSCHUTZ**
Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als unerschützte Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baubereitstellung außerhalb der Grün- und Schutzstreifen durchzuführen und über eine Begrenzung der Baulinien 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 30.02. 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 Bestand zu untersuchen. Bei positivem Bestand sind weitere Maßnahmen, wie biegen, versorgen und ausweiten für Fladenäuse durchzuführen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



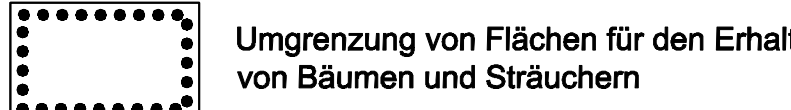
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



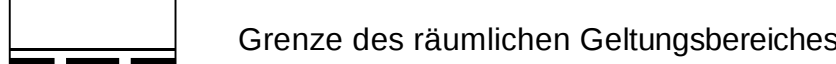
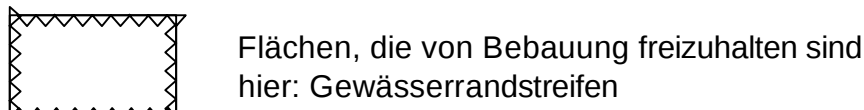
Füllschema der Nutzungsschablone

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

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



Sonstige Planzeichen

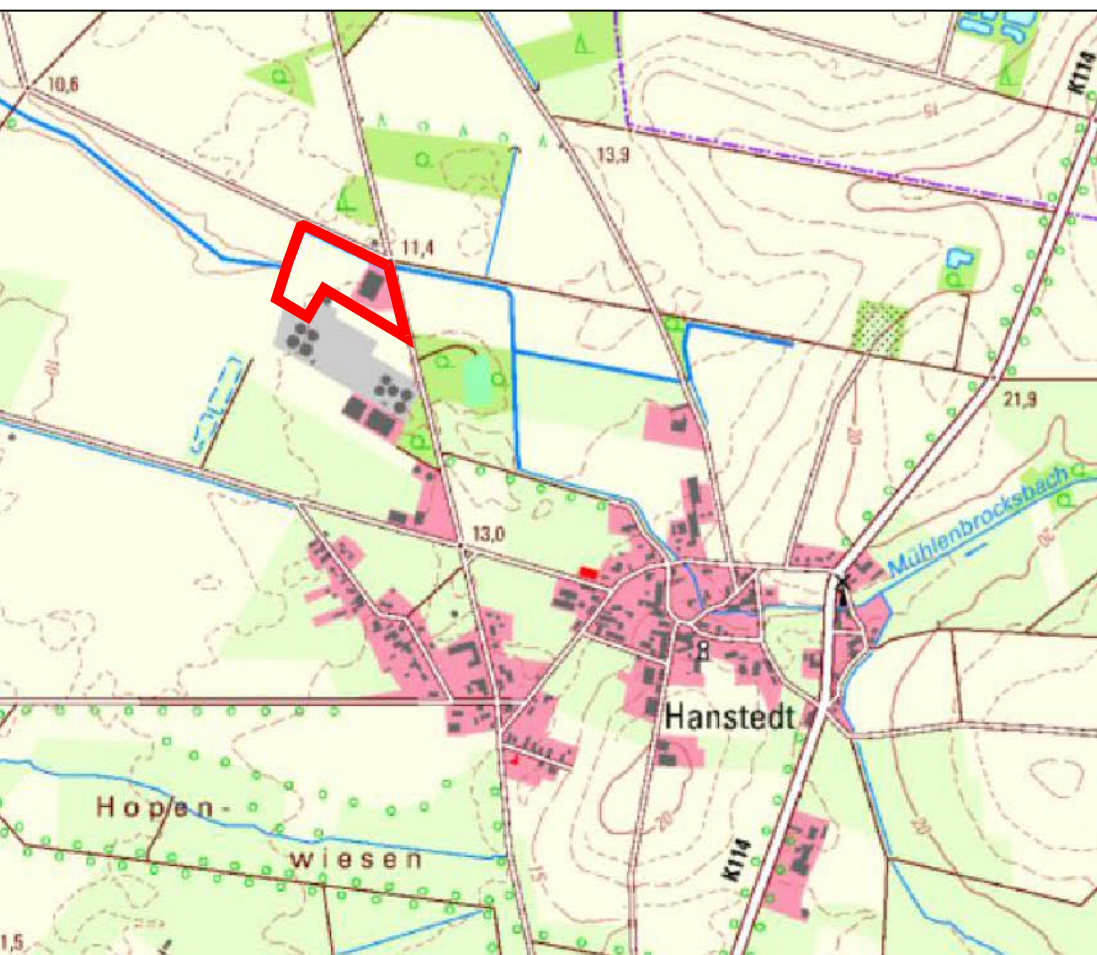


PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER § 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE BREDDORF DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 106, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BREDDORF, DEN _____
BÜRGERMEISTERIN

ÜBERSICHTSPLAN



GEMEINDE BREDDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 10 B
"SCHAFBRÜCKE III"

Maßstab 1:1.000
Stand 26.03.2025

VERFAHRENSVERMERKE

- DER RAT DER GEMEINDE BREDDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ 2024 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 106 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 7 ABS. 1 BAUGB VOM _____ ORTSBLICHBAR BEKANNT GEMACHT WORDEN. BREDDORF, DEN _____ DIE BÜRGERMEISTERIN
- KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB 1:1000 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER LANDESMESSUNG NIEDERSACHSEN. 2021. LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OTTERNDORF. DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS-TERS UND WEIST DIE STÄDTTEILCHEN BEZUGSWEISE BAULICHEN ANLAGEN, SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZTE 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 ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH. SCHWESSEL, DEN _____ OFF. BEST. VERM.-ING.

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 106 WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27096 ROTENBURG (WUMME) TEL.: 04261/2923-0

ROTEBURG (WUMME), DEN _____ PLANVERFASSER
4. DER RAT DER GEMEINDE BREDDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 106 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORTSBLICHBAR BEKANNT GEMACHT. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM _____ BIS _____ ORTSBLICHBAR BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 106 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. 106 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSBLICHBAR BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 106 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. 106 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN 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. 106 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BESANTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 106 IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBUNDLICH GEWORDEN. BREDDORF, DEN _____ DIE BÜRGERMEISTERIN

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 106 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHALTEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSORGANISMS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN. BREDDORF, DEN _____ DIE BÜRGERMEISTERIN