

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, LGLN
Datum: © 2024
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet.
Die Planunterlagen entsprechen 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 ausgelegt.

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.

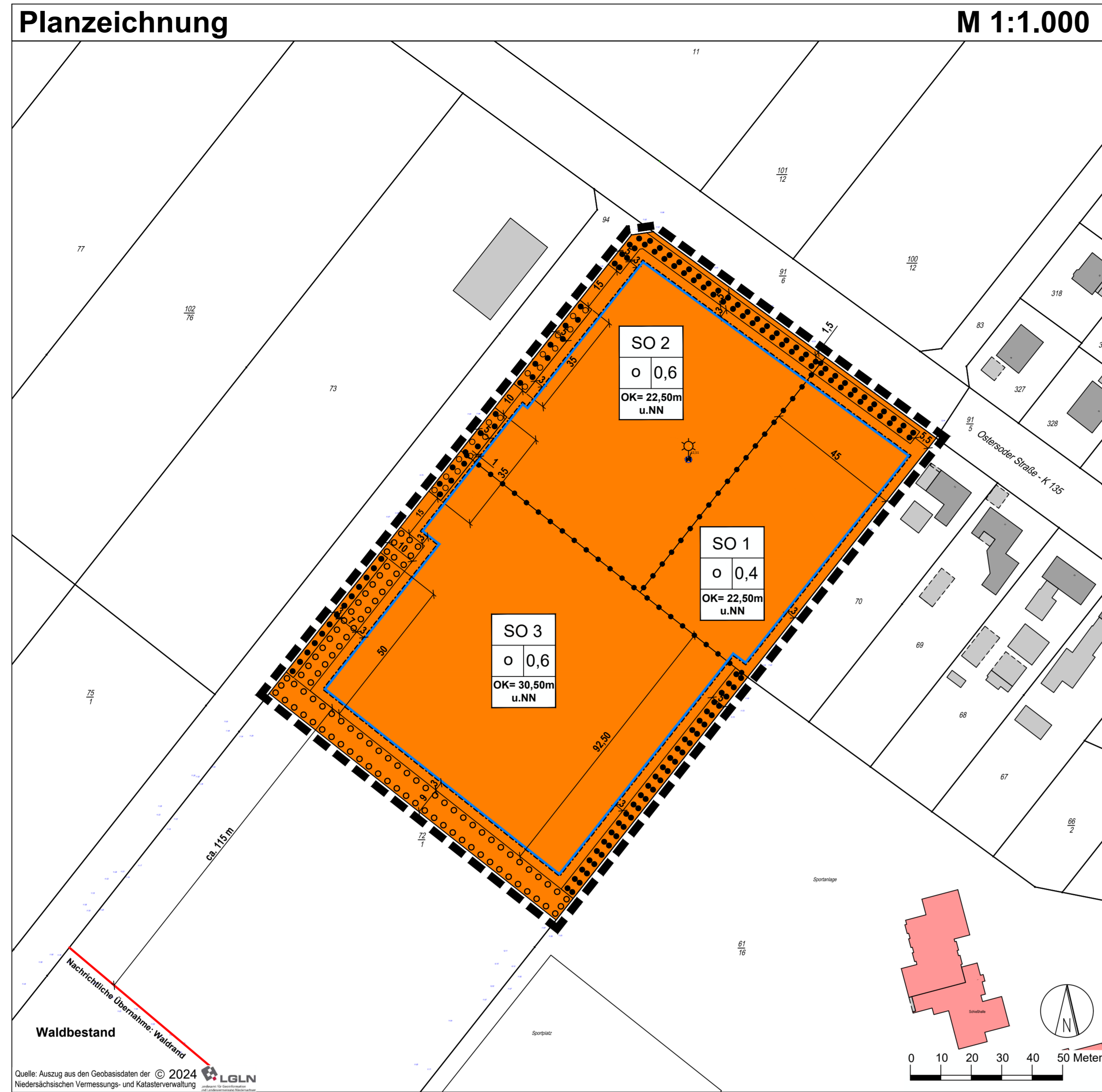
Breddorf, ____20____
.....
Die Bürgermeisterin

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



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 Betriebspersonal,
- 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,
- landwirtschaftliche Nutzungen.

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 Dachabchlusses (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, 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), Eingriffiger 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).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bau nutzungsverordnung 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
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)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

6. Kennzeichnungen ohne Normcharakter
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Nebengebäude
Gebäude mit Nebengebäude
Höhenpunkt (12,51 m ü. NN.)

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

Der erforderliche externe Ausgleich erfolgt auf einer 2.788 m² großen Teilfläche des Flurstücks 122 der Flur 12 der Gemarkung Breddorf. Innerhalb der externen Kompensationsfläche (Maßnahmenfläche 1) ist eine Streubstwiase auf einer Fläche von 2.788 m² anzulegen.

Pflanzenauswahl (Maßnahmenfläche 1):
-Malus dom. in Sorten (u.a. Altländer Pfannkuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Holsteiner Cox, Winterprinz) - H, 3 v, mB, StU, 10-12 cm
-Prunus dom. in Sorten (u.a. Brühler Frühzetschge, Hauszetschge, Ontario-pflaume) - H, 3v, mB, StU, 10-12 cm
-Pyrus com. in Sorten (u.a. Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Speckbirne) - H 3v, mB, StU, 10-12 cm

Die Pflanzung wird im Pflanzraster von 8 m x 8 m in flächiger Pflanzung angelegt. Die anzupflanzenden Gehölze müssen gebietseigener Herkunft (Norddeutsches Tiefland, Vorkommensgebiet 1) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (AG Gebietseneigene Gehölze, 2011) sein.

Es ist eine Fertigstellungspflege vorzusehen. Die Streubstwiase soll frei zugänglich sein. Gegen Wildverbiss ist ein Einzelstammenschutz vorzusehen. Ausfälle sind zu ersetzen.
Die Streubstwiase ist mit einer artenreichen Blühwiesenuntermass anzusetzen und einmal jährlich im Herbst zu mähen.
Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Details zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sind dem Umweltbericht als Anhang der Begründung zu entnehmen.

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.

4. Artenschutz
Außenbeleuchtungen sollen zum Schutz wildlebender Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur <3000 Kelvin ausgeführt werden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht und geschlossen zu halten und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60° C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist zu vermeiden. Die Lichtquellen sind sowohl zeitlich als auch in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken.

Gemeinde Breddorf

Bebauungsplan Nr. 18

„Sondergebiet Ostersoder Straße“

Entwurf
für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 16. März 2026

