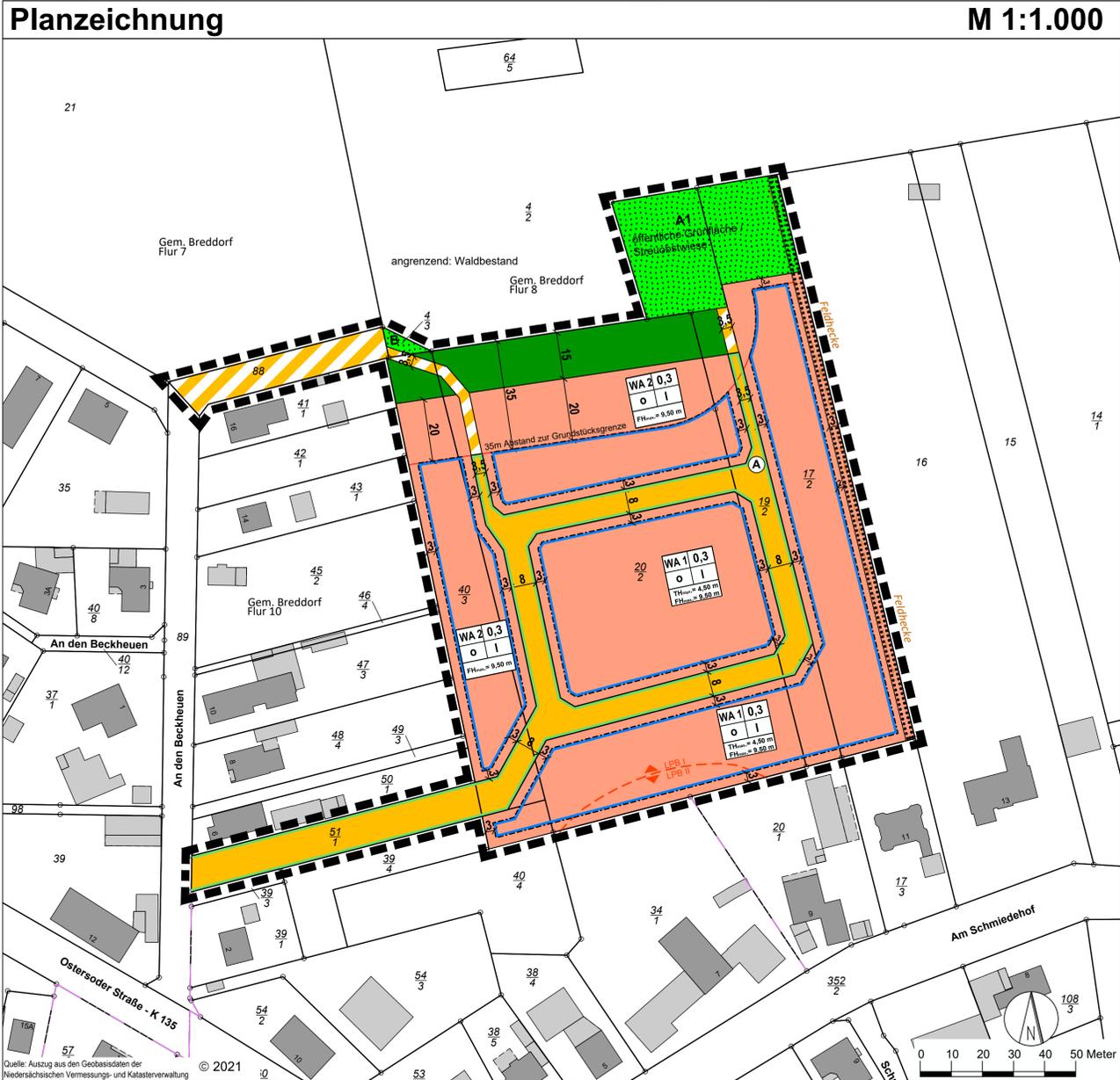


<p>Verfahrensvermerke</p> <p>Präambel und Ausfertigung Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Breddorf den Bebauungsplan Nr. 15 "Zur Heide" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - einschließlich der örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.</p> <p>Breddorf, ___/___/20___ Die Bürgermeisterin</p> <p>Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Breddorf hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Zur Heide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Breddorf, ___/___/20___ Die Bürgermeisterin</p> <p>Planungsunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.05.2021). 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.</p> <p>Die Planunterlage wurde gefertigt von: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) -Regionaldirektion Otterndorf- Katasteramt Bremervörde</p> <p>Bremervörde, ___/___/20___ Unterschrift</p> <p>Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Zur Heide" wurde ausgearbeitet von:</p> <p>M O R PartG mbB Scheeßeler Weg 9 27356 Rotenburg (Wümme)</p> <p>Rotenburg (Wümme), ___/___/20___ Planverfasser</p> <p>Öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Breddorf hat in seiner Sitzung am ___/___/20___ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Zur Heide" sowie der Begründung zugestimmt und seine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>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.</p> <p>Breddorf, ___/___/20___ Die Bürgermeisterin</p> <p>Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Breddorf hat den Bebauungsplan Nr. 15 "Zur Heide" 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.</p> <p>Breddorf, ___/___/20___ Die Bürgermeisterin</p> <p>Bekanntmachung / Inkrafttreten Der Bebauungsplan Nr. 15 "Zur Heide" ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am ___/___/20___ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ___/___/20___ in Kraft getreten.</p> <p>Breddorf, ___/___/20___ Die Bürgermeisterin</p> <p>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.</p> <p>Breddorf, ___/___/20___ Die Bürgermeisterin</p>
--



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
Zulässig ist max. 1 Vollgeschoss.
- Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 650 m² und für Doppelhausgrundstücke 350 m² je Haushälfte.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)
6.1. **Tauf- und Firsthöhen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe der oberste Abschluss der Dachhaut, bezogen auf den jeweiligen Bezugspunkt. Bei der Ermittlung der Firsthöhen bleiben Antennen, Schornsteine, Solar Kollektoren, Photovoltaikanlagen und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten unberücksichtigt. Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m. Im WA 1 ist ergänzend eine max. Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt.
6.2. **Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen aller baulichen Anlagen im Plangebiet ist die fertiggestellte Oberkante der erschließenden Straße gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- Grundstückszufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB)
Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt in maximal 4,00 m Breite verfügen. Ausnahmsweise kann eine zweite Zufahrt zugelassen werden, wenn in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden. Die Lage der Zufahrten ist auf das vorhandene Erschließungskonzept abzustimmen.
- Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)
10.1 **Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken**
Auf jedem privaten Grundstück ist durch den Eigentümer in der ersten Pflanzperiode nach Erstbezug der Hauptgebäude ein standortgerechter, heimischer Laubbau oder ein Obstbaum als Hochstamm gem. der Pflanzliste, Maßnahmenblatt V oder VII, unter 10.3 zu pflanzen.
10.2 **Öffentliche Grünfläche**
Auf der öffentlichen Grünfläche ist durch die Gemeinde Breddorf spätestens nach Abschluss der Erschließungsarbeiten eine Streuobstwiese im Pflanzraster 8 m x 8 m in flächiger Pflanzung (keine Reihene) gem. der Pflanzliste, Maßnahmenblatt VII, unter 10.4 anzulegen. Die Streuobstwiese ist mit einer artenreichen Blühwiesenunterart anzusäen. Die Blühwiese ist einmal jährlich im Herbst zu mähen.
10.3 **Erhalt der Feldhecke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Baum- und Gehölzbestand vollständig und dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Abgänger Bäume und Sträucher sind durch den Grundstückseigentümer gemäß der Pflanzliste, Maßnahmenblatt V, unter 10.4 in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen. Grundstückseinfriedungen dürfen ausschließlich westlich der Pflanzfläche erfolgen und den Bestand nicht beeinträchtigen.
Pflanzliste:
Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste des Maßnahmenblattes V „Feldhecke“ oder des Maßnahmenblattes VII „Streuobstwiese“ des Landkreises Rotenburg (Wümme). Beide sind der Begründung als Anlage beigelegt. Dies können z. B. sein: Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula) oder Obstbäume wie Altländer Pfannkuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Holsteiner Cox.
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, Hochstämmle: Stammumfang 10-12 cm.
10.4 **Dauerhafter Erhalt der Pflanzmaßnahmen**
Alle Anpflanzungen sind dauerhaft durch die Flächeneigentümer zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
11. **Waldschutz**
Im Abstand von 35 m zur Flurstücksgrenze des Waldes (Wald-Schutzabstand) dürfen keine baulichen Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen errichtet werden. Die privaten Grünflächen dürfen gärtnerisch genutzt werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO haben einen Abstand von mind. 15 m zum Waldrand zu halten. Grundstücke zum Waldrand sind mit Zäunen ohne Durchgangsmöglichkeit zu versehen.
12. **Immissionsschutz**
Im gesamten WA ist mindestens ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB für die Fassaden einzuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
Nutzungsschablone
Bauliche Nutzung: allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl: Höchstmaß 0,3
Bauweise: offene Bauweise (o)
Vollgeschosse: max. 1 Vollgeschoss
Traufhöhe: Höchstmaß 4,50 m
Firsthöhe: Höchstmaß 9,50 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg sowie Erschließung der Wald- und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen**
A Öffentliche Grünfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
A1: Streuobstwiese, Maßnahmenfläche vgl. Textfestsetzung 10.2
B: Wegebegleitgrün
Private Grünfläche/ Privatgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 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 sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB), vgl. Textfestsetzung 10.3
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
A Abstellfläche für Müllbehälter
- Kennzeichnungen ohne Normcharakter**
vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
Flurgrenze
Kennzeichnung Kronentraufe
Bemaßung in Metern
Waldabstand 35m
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

HINWEISE

- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde**
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, z. B. Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen, gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig. Die Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen.
- 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.
- 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 Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren.
- Artenschutz**
4.1 **Baufeldfreimachung**
Die Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen dem 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.
4.2 **Begrenzung der Lichtverschmutzung**
Außenbeleuchtungen sollen zum Schutz wildlebender Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmerweißer 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 angränzende Gehölze oder Grünflächen ist zu vermeiden. Die Lichtquellen sind sowohl zeitlich als auch in ihrer Anzahl auf die für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken.
- Unfallschlagwasser**
Unbelesnetes auf den Dachflächen und den versiegelten Freiflächen anfallendes Niederschlagswasser kann zur Grünflächenbewässerung verwendet oder dem Brauchwasserkreislauf zugeführt und genutzt werden. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

- Geltungsbereich**
Nachstehende örtliche Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Zur Heide“ der Gemeinde Breddorf.
- Dächer (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
2.1. **Dachneigung**
Für die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden.
2.2. **Dacheindeckung**
Für die Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind nur Materialien in den Farben Rot, Rotbraun und Braun (in Annäherung an die RAL-Farbtöne 2001, 3000-3011, 3013, 8000-8004, 8012, 8015-8016) oder im Farbspektrum Grau bis Anthrazit (in Anlehnung an die RAL Farbtöne 7000, 7011, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7039, 7043) zulässig. Weiterhin zugelassen sind in die Dachflächen integrierte bzw. auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) und begrünte Dächer.
2.3. **Dachgauben und Dacheinschnitte**
Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen.
- Einfriedigungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme der festgesetzten Fuß- und Radwege, als Grundstückseinfriedigungen senkrecht gelaubte Holzzaune, Mauern oder offene Stabmetallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m oder Leberhecken/ Laubhecken zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**
Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Grünflächen zeichnen sich durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen aus. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Die flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. ist unzulässig.
- Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

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

Der erforderliche externe Ausgleich wird mit einem Flächenanteil von 6.137 m² in der Gemarkung Breddorf, Flur 7, Flurstück 4/2 durchgeführt, eine Grünlandextensivierung (Maßnahme E1). Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Details zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sind dem Umweltbericht als Anhang der Begründung zu entnehmen.



Gemeinde Breddorf

Bebauungsplan Nr. 15

"Zur Heide"

mit örtlichen Bauvorschriften

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

Stand: 15. Mai 2025

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches M 1: 5.000

