

Verfahrensvermerke

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 nebenehenden textlichen Festsetzungen - einschließlich der örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Breddorf, ____20____
.....
Die Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Breddorf hat in seiner Sitzung am ____2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Zur Heide" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____20____ ortsüblich bekannt gemacht.

Breddorf, ____20____
.....
Die Bürgermeisterin

Planungsunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021

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.

Die Planunterlage wurde gefertigt von:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
-Regionaldirektion Otterndorf-
Katasteramt Bremervörde

Bremervörde, ____20____
.....
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Zur Heide" wurde ausgearbeitet von:

MOR GbR
Scheesseler Weg 9
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg (Wümme), ____20____
.....
Planverfasser

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.

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. 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.

Breddorf, ____20____
.....
Die Bürgermeisterin

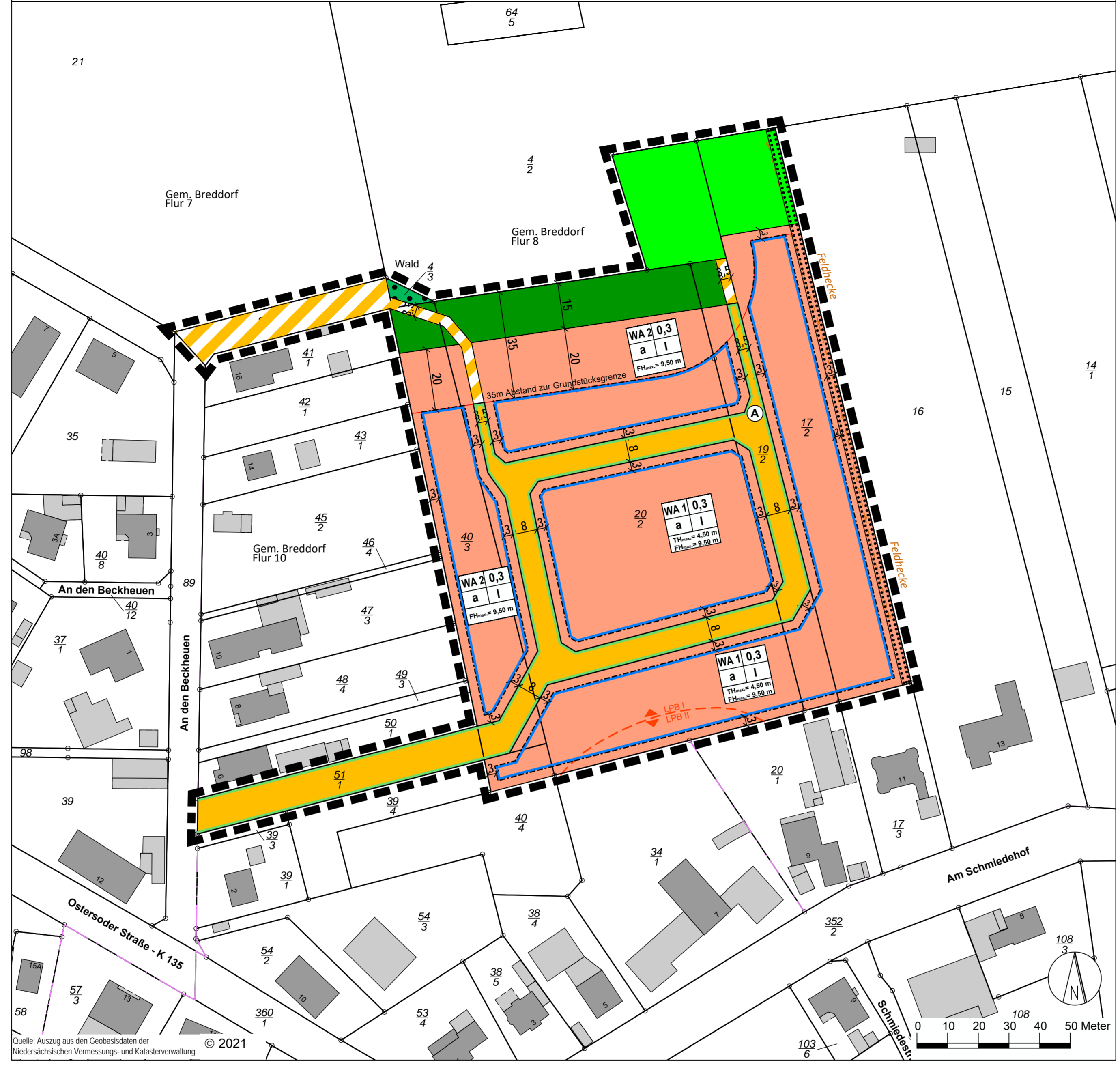
Bekanntmachung / Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 15 "Zur Heide" ist gemäß § 10 Abs 3 BauGB am ____20____ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ____20____ in Kraft getreten.

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO). V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.
Nicht zulässig sind:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser in abweichender (a) Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf max. 25 m betragen.
- 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 Haus-hälfte.
- 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 Wohn-einheit zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)
6.1. Trauf- 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, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und Belüftungsanlagen sowie sonstige unterge-or-dnete 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.
- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung**
Nutzungsschablone
Bauliche Nutzung: allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl: Höchstmaß 0,3
Bauweise: Abweichende Bauweise (a)
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**

Öffentliche Grünfläche, hier Streuobstwiese, vgl. Textfestsetzung 10.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 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)

Abstellfläche für Müllbehälter
 - Kennzeichnungen ohne Normcharakter**

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Flurgrenze

Kennzeichnung Kronentraufe
Bemaßung in Metern

Waldabstand 35m

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

- 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.
- Immissionsschutz**
Im gesamten WA ist mindestens ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB für die Fassaden einzuhalten.

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.
- Altablagierungen**
Treten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen 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 Nieder-sachsen Regionaldirektion Hameln-Dannover zu informieren.
- Artenschutz**
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 Begutachtung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Im Plangebiet sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen (Natriumdampfhochdrucklampen oder warmweiße LED's) zu verwenden.

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. 30° 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, braun oder anthrazit 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.
- Einfriedungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme der festgesetzten Fuß- und Radwege, als Grundstückseinfriedungen senkrecht gelattete Holzzäune, Mauern oder offene Stabmetallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m oder Lebnedhecken/ Laubhecken zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. §84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Die flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. ist unzulässig.
- Stellplätze (gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.
- 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.

Gemeinde Breddorf

Bebauungsplan Nr. 15

"Zur Heide"

mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. §13b BauGB

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

Stand: 09. März 2023

