

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Bremervörde diesen Bebauungsplan Nr. 129 "Alter Kirchweg Nord I", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Bremervörde, den 15.07.2025
gez. Hannebacher
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde: Stadt Bremervörde, Gemarkung: Bremervörde, Flur: 37
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oltendorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.05.2022). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oltendorf
- Katasteramt Bremervörde -
Bremervörde, den 22.07.2025
L.S. gez. Thy
Katasteramt Bremervörde

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 07.07.2025
gez. M. Meier
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am 24.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Bremervörde, den 15.07.2025
gez. Hannebacher
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bremervörde hat in seiner Sitzung am 12.09.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 30.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 129 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 09.10.2023 bis 08.11.2023 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Bremervörde, den 15.07.2025
gez. Hannebacher
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bremervörde hat den Bebauungsplan Nr. 129 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bremervörde, den 15.07.2025
gez. Hannebacher
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 129 der Stadt Bremervörde wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Bremervörde im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Bremervörde, den 15.07.2025
gez. Hannebacher
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Bremervörde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.07.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 129 ist damit am 19.07.2025 in Kraft getreten.

Bremervörde, den 21.07.2025
gez. Hannebacher
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 129 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 129 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

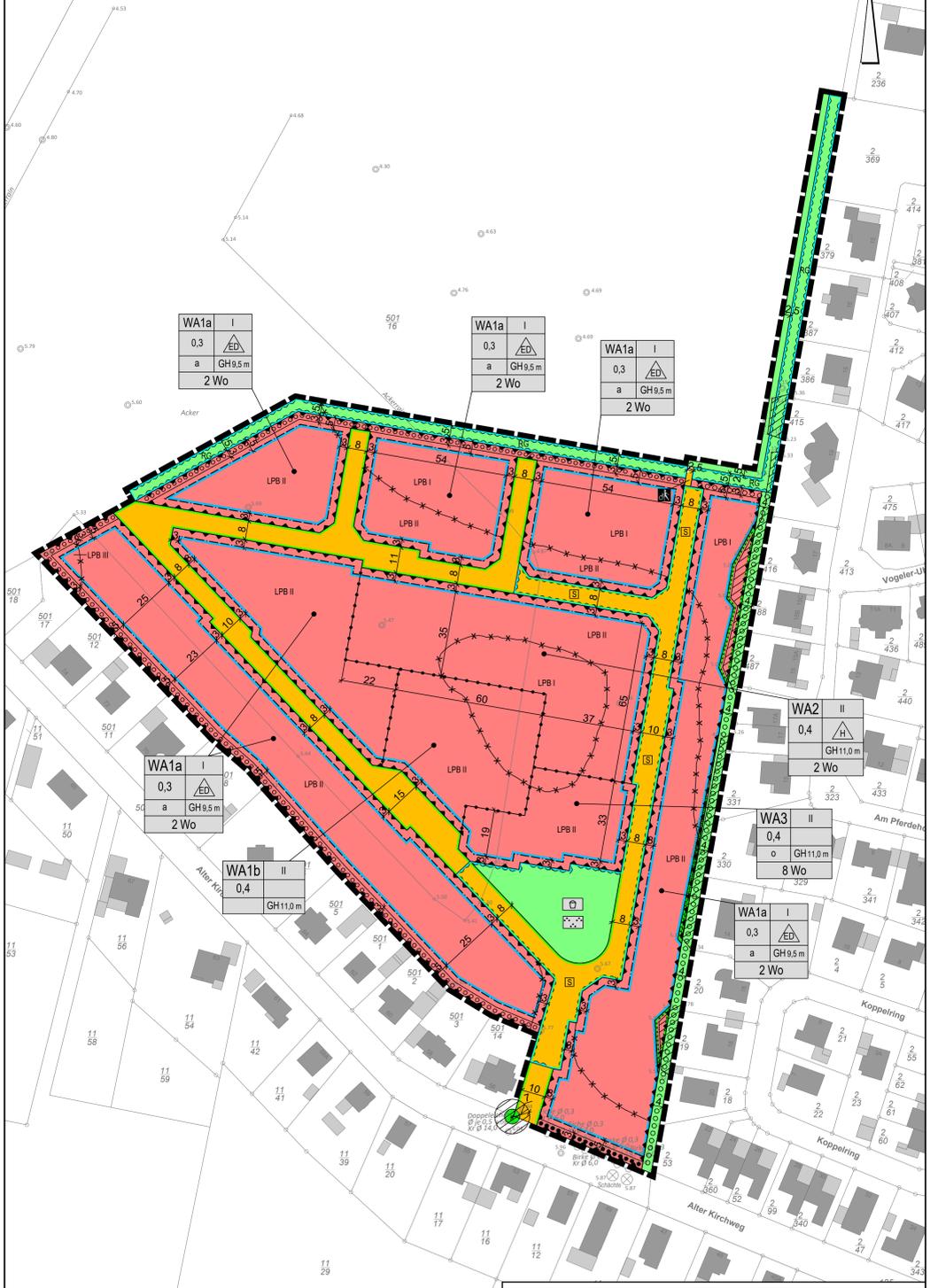
Bremervörde, den
Bürgermeister

Begleitungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bremervörde, den
STADT BREMERVÖRDE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2023 LGLN

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	L4_102_2022.DXF	05.05.2022
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 5 Wo Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß je Gebäude
 - GH9,5m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - Abweichende Bauweise
 - nur Hausgruppen zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - RG Zweckbestimmung: Rückhaltegraben
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben
 - Zweckbestimmung: Stauffache
- Planungen, Nutzungsregelungen, 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 zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Zweckbestimmung: Schutzbereich Gehölzreihe
 - zu erhaltender Baum
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
 - Kronenaufbereich
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - LPB II Lärmpegelbereiche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)
Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB**
 - In den Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 (3) Nr. 3 des BauNVO (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Hiervon ausgenommen sind Ladestellen, die der Nutzung der erneuerbaren Energien dienen.
 - Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
 - Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1a gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise wie folgt: Es sind für Einzelgebäude Gebäudelängen von maximal 25,0 m zulässig. Die Gebäudehöhe einer Doppelhaushälfte wird jeweils auf maximal 12,0 m beschränkt. Garagen und überdachte Stellplätze werden bei der Berechnung der Gebäudehöhe nicht miteingerechnet.
- Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO**
 - Die Gebäudehöhe darf die in der Planzeichnung festgesetzten Gesamthöhen nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes, bezogen auf die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmittelle und der Gebäudemitte.
 - Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Sohle des fertigen Erdgeschossfußbodens des ersten zum Wohnen genutzten Vollgeschosses (Oberkante), gemessen in der Mitte des Gebäudes. Dieser darf in den Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 0,30 m über der Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmittelle, liegen.
 - Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind technische Anlagen des Immissions-schutzes bis zu einer Höhe von + 3 m sowie Anlagen, die den klimapolitischen Zielen dienen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch innerhalb dieses Bereiches zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne von Hochbauten gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.**
- Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude**
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude auf maximal zwei (2) Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf eine (1) Wohneinheit begrenzt.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA3) die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude auf maximal acht (8) Wohneinheiten begrenzt.
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung**
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist zum Schutz des Wasserhaushaltes das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen schadlos zu versickern bzw. einer Nachnutzung (Gartenwasser, Grauwasser) zuzuführen. Sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, kann auf Antrag eine gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung (RB) ist die Anlage eines Grabens für die Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers sowie die Anlage eines Fuß- und Radweges zulässig.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Verkehrslärm:

 - An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind gemäß DIN 4109 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der lärmquellenabgewandten Seite angeordnet sind, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, so kann die Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
 - Im gesamten Baugebiet sind die folgenden Außenlärmpegel zu beachten: La = 55 bis 64 dB(A) (entspricht Lärmpegelbereiche I bis III).
Baulicher Schallschutz gegen Außenlärm ist nur dann voll wirksam, wenn Fenster und Türen verschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung nicht durch weitere Außenbauteile (z.B. Lüfter, Rolllädenysteme) verringert wird. Ausnahmen sind im Einzelnachweise zulässig.
Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Freizeite im Garten) der beiden unmittelbar nördlich des Alten Kirchweg geplanten Wohngrundstücke sind westlich der künftigen Wohngebäude anzuordnen und zusätzlich durch vorgelagerte Nebengebäude oder aktive Lärmschutzmaßnahmen im Nahbereich der schutzwürdigen Freifläche von den Straßenverkehrsgeräuschen des Alten Kirchwegs abzusichern.

Kindergarten/Parkplatz

 - Die Nutzung des Parkplatzbereiches in der Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr ist nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Klimaschutz**
 - Zur Verbesserung der Luftqualität wird gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB bestimmt, dass in Verbrennungsanlagen die Verwendung von flüssigen oder festen fossilen Brennstoffen (Kohle, Öl) nicht zulässig ist.
 - Zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie wird gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude und baulichen Anlagen im Sinne des § 12 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärme-kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
 - Die 50% Solarmindestfläche darf unterschritten werden, soweit mindestens eine Leistung von 10 Kilowattpeak-Anlagenleistung je Baugrundstück mit Photovoltaikmodulen/Solarwärme-kollektoren errichtet werden.
- Grünordnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB**
 - In der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Spielplatz“ ist die Anlage eines Quartierplatzes mit Spielplatz umzusetzen. Innerhalb der Fläche sind mindestens 10 Laubbäume der Pflanzliste „Kleinkronige Bäume“ in Gruppen und Einzelstellung zu pflanzen. Abgänge sind gleichwertig und zeitnah zu ersetzen. Die Anlage von Wegen in wassergebundener Bauweise ist zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Grundstück ein standortgerechter heimischer und kleinkroniger Laubbau oder ein Obstbaum gem. Pflanzqualität als Hochstamm, Mindestqualität 12–14 cm (10–12 cm Obstlag) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alle Maßnahmen, die zum Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig. Ausfälle sind zeitnah und gleichwertig zu ersetzen.
 - Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche i.V.m. mit der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind lockere Anpflanzungen umzusetzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste „Straucher/Heckenpflanzen“. Die Pflanzqualität ist mindestens wie folgt: (60-100 cm), Abgänge sind zeitnah und gleichwertig zu ersetzen.
 - Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1a zur Gestaltung der Siedlungsrand- und Strauchpflanzungen gleichzeitlich umzusetzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste „Straucher/Heckenpflanzen“, „Kleinkronige Bäume“ und/oder „Obstgehölze“. Abgänge sind zeitnah und gleichwertig zu ersetzen.
 - Die Unterbrechung der Anpflanzung für die Anlage eines Fuß- und Radweges ist zulässig.
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Querung für die Erschließung der Grundstücke im WA 1a 2x auf einer Breite bis zu jeweils 6 m zulässig.
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Schutzzweck „Schutzbereich Gehölzreihe“ sind jegliche wurzel- und baumschädigende Maßnahmen gemäß DIN 19920 unzulässig. Das umfasst Aufschüttungen, Abgrabungen, bauliche Anlagen (z.B. Gartenhütten), Lagerflächen (z.B. Kompost), Versiegelungen und Beschädigungen der Borke.

Sträucher / Heckenpflanzen

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna, Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfeifhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Waldeisblatt
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea, S. cinerea, S. purpurea	Salweide, Grauweide, Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Botanischer Name	Deutscher Name
Crataegus i. Sorten	Weiß- und Rotdorn, Apfelfdorn und Sorten
Corylus colurna	Baum-Hasel
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium i. Sorten	Vogelkirsche i.S.
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus celtarica, Chantrelor	Pflaume
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstgehölze (Auswahl)	Birnen	Pflaumen/Zwetschgen
Bökenapfel	Burte Julibirne	Hauszwetsche
Dünziger Kantapfel	Gröze Grüne Renekode	Saufrucht
Dünner Rosenapfel	Gute Lute	Saufrucht
Graham Jubiläumapfel	Gröze Schwarze Korpelkirsche	
Landsberger Renette	Kassins Frühe	
Ontario		
Prinzenapfel		
Schöner aus Lüten		

Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verankern, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO (Niedersächsische Bauordnung) die folgenden örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen.

- Dachgestaltung**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1a und WA2 sind die Gebäude mit geneigten Dächern zu errichten. Eine Dachneigung von mindestens 15° ist einzuhalten.
Alle Flachdächer eingeschossiger Gebäudeteile von Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen.
Ausgenommen hiervon sind Dachflächen für Solar- und Photovoltaikanlagen, Wintergärten sowie untergeordnete Gebäudeteile z. B. Vordächer und technisch bedingte Aufbauten.
- Einfriedigungen/Vorgärten**

Einfriedigungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Bereichen sind nur als Laubgehölzhecken aus standortgerechten und heimischen Arten zulässig. Die Einseitigkeit der Verkehrsflächen darf nicht beeinträchtigt werden.
Seitliche Grenz- bzw. Sichtschutzzäune sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Großflächige Sichtschutzzäune aus Kunststoff in Metallzäunen sind nicht zulässig.
Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der nächstgelegenen angrenzenden Verkehrsfläche bzw. der Erschließungswege.
Die Vorgarteneinfriedigungen (straßenseitige Grundstücksbereiche bis zum Gebäude) sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbelte/Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen außerhalb der erforderlichen Erschließungsflächen sind unzulässig.
- Beleuchtung**

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abschlüsseln 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.
- Bußgeldbestand**

Ordnungswidrig im Sinne dieser Festsetzungen handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer einer der Bestimmungen in örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1-4) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500,00 Euro geahndet werden.

Hinweise

- Archäologie/Bodenschutz**

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes)
Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auftragen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldspflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landschaftsarchitekten rechtzeitig bekannt zu geben. Dem Landschaftsarchitekten ist eine lückenlose und ungehinderte Beobachtung sämtlicher Erdarbeiten zu ermöglichen.
- Altlastenverdachtsflächen / Entsorgung / Kampfmittel**

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die zuständige Abfallbehörde zu benachrichtigen.
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landkreises Rotenburg (Wümme).
- Leitungsstrassen Versorgungsunternehmen / Neubau**

Bei geplanten Ausbaumäßen unterliegen die Unternehmen einer Erkundungs- sowie einer Prüfungspflicht über die vorhandenen Leitungen. Die aktuelle Auskunft ist bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen einzuholen. Eine rechtzeitige Terminsabrache vor Baubeginn und ggfs. eine gemeinsame Trassenbegehung ist erforderlich. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit allen Beteiligten abzustimmen.
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Erdnutzner von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzstrukturen (Leerrohre, § 5 Abs. 17a Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

4. Besonderer Artenschutz

Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens vornehmlich vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit erbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.
Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist Folgendes zu beachten:
• Gehölzbeseitigungen dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar des folgenden Jahres erfolgen.
• Ummittebar vor der Fällung sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten (insbesondere Fledermäuse) sowie auf belegte Eichhörnchenkolonien durch fachkundige Sachverständige zu prüfen (ggf. mit Endoskop und Hubsteger). Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und ggf. der zuständigen Dienststelle unaufgefordert vorzulegen.
Grundsätzlich ist vor der Durchführung von Gehölzbeseitigungen und vor Beginn von Baumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützte Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Rotenburg/Wümme zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Externe Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Die externe Kompensation des verbleibenden Wertdefizits erfolgt vollständig in der Gemarkung Wesselloh, Flur 5, Flurstück 105/10. Die Kompensationsfläche liegt im selben Naturraum „Stader Geest“ wie die Eingriffsfläche (Geltungsbereich) und gehört zu einem anerkannten Kompensationsflächenpool. Details dazu sind dem Umweltbericht unter Pkt. 2.4.2 zu entnehmen.

6. Städtebaulicher Vertrag / Grünordnung

Die Planzmaßnahmen müssen durch die Grundstückseigentümer in der auf den Rohbau folgenden Vegetationsperiode umgesetzt werden. Die erfolgte Umsetzung ist der zuständigen Behörde unaufgefordert nachzuweisen.

7. Niedersächsische Bauordnung / Grundstücksgestaltung

Es wird auf § 9 Abs. 2 NBauO hingewiesen. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steine, Kies o.ä. sind unzulässig. Das Einbringen einer flächigen Wurzelchutzfolie ist nicht zulässig. Auf eine insektenfreundliche Gestaltung der Grünflächen als Pflanzflächen (insektenfreundliches Gehölz- und/oder insektenfreundliche Staudenpflanzungen oder als Nutzartenfläche (Obst, Gemüse, Kräuter) ist zu achten.

8. Hinweise zum Baumschutz

Erhaltenswerte Gehölzbestände sind während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes zu schützen. Geeignete Maßnahmen können der DIN 19920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.

9. Niedersächsische Bauordnung / Solarenergieanlagen zur Stromgewinnung auf Dächern

Es wird auf § 32a NBauO hingewiesen. Demnach sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten.

10. Niedersächsische Bauordnung / Nebenanlagen / Mehrfamilienhausbau

Im Bereich des Mehrfamilienhausbau sind die erforderlichen Flächen für Nebenanlagen (Fahrradabstellflächen, Müllsammelstellen, Sperrflächen etc.) in ausreichender Größe bereitzustellen. Regelungen dazu sind dem baurechtlichen Verfahren vorzuleiten.

11. DIN-Normen/ Technische Regelwerke

Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten DIN-Normen, Technischen Regelwerke oder Fachregister sind bei der Stadtverwaltung von Bremervörde zu den üblichen Dienstanträgen einzuweisen.

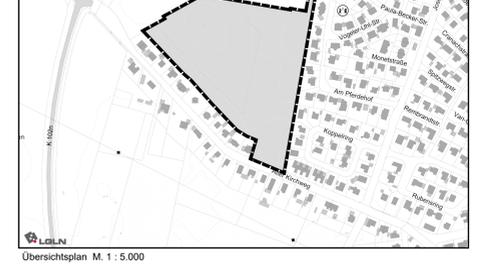
12. Abfallentsorgung

Für den Mehrfamilienhausbau sind ausreichend große Stellflächen für eine Abfallsammlung (auch Sperrmüll) bereitzustellen, die nicht beparkt werden dürfen.

Stadt Bremervörde Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 129 "Alter Kirchweg Nord I"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 5.000