

GEMEINDE BROCKUM - B-PLAN NR. 2 "IM WEISSEN SANDE"

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.0 Fassung der Baunutzungsverordnung

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Baugebiete GE - GI (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

(1) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind nicht zulässig:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren Teppich (ohne Teppichboden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas, Tiere und Tierhaltung, Zoartikel
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
- Büroorganisationen
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung (außer Berufskleidung), Lederwaren, Schuhe Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungsbehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

(2) Abweichend von der Regelung unter (1) sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschößfläche des Handwerksbetriebes untergeordnet ist. Der Verkauf von Lebensmitteln bleibt ausgeschlossen.

(3) Abweichend von der Regelung unter (1) sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen als Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

(4) Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter, die dem Betrieb zu und untergeordnet sind zulässig.

1.1.2 Mischgebiet MI

Gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

1.2 Höhenbegrenzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen dürfen zu 20 % der überbauten Fläche überschritten werden, wenn dieses betriebstechnisch erforderlich ist (z.B. Schornstein, Fahrstuhlschacht, Lüftungsanlagen u.ä.) und zu 30 % der überbauten Fläche wenn dieses für die Dachkonstruktion erforderlich ist.

Gemessen wird von der jeweils nächstgelegenen Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche.

1.3 Bepflanzung

1.3.1 Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) In den Baugebieten ist je angefangene 500 qm Baugrundstück mindestens ein Laubbaum zu pflanzen sowie 5 qm flächenartige Strauchpflanzung anzulegen.

Grundstücksgrenzen, die nicht an Grünflächen angrenzen, sind in einer Mindestbreite von 1,0 m mit Sträuchern zu bepflanzen.

Abweichungen sind zulässig, wenn die Entfernung zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 3,0 m und die Entfernung zwischen einzelnen Grünelementen nicht mehr als 5,0 m betragen.

Für ebenerdige Stellplatzanlagen sind je angefangene 5 Stellplätze ein Laubbaum und 12,0 qm flächenhafte Anpflanzung vorzunehmen. Die Realisierung der Anpflanzungen ist im Zusammenhang mit der Erstbebauung vorzunehmen.

(2) Auf je 50 qm Grünfläche-Streubestwiese ist mindestens ein heimischer Obstbaum zu pflanzen.

(3) Je 200 qm private Grünfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen sowie 50 qm flächenartige Strauchpflanzung anzulegen.

Die zu den Verkehrsflächen gelegenen

Grünflächen dürfen je Grundstück für Zu- und Abfahrten und für Erschliessungsstrassen in einer Breite von 12,0 m unterbrochen werden. Ausnahmen können für die Herstellung verkehrstechnisch erforderlicher Auftrundungsrunden zugelassen werden.

1.3.2 Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Anpflanzungen nach Ziffer 1.3.1 sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls mit Nachpflanzungen aufzufüllen.

1.3.3 Pflanzenauswahl

Es sind standortgerechte und im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Bepflanzung ist in Anlehnung an die folgende Pflanzliste vorzunehmen.

- Bäume I. Ordnung
 - acer plantanoides Spitzahorn
 - acer pseudoplatanus Bergahorn
 - fagus sylvatica Buche
 - fraxinus excelsior Esche
 - quercus robur Stieleiche
 - lilia phillyfolia Sommerlinde
- Bäume II. Ordnung
 - acer campestre Feldahorn
 - carpinus betulus Hainbuche
 - sorbus aucuparia Eberesche
 - prunus avium Vogelkirsche
 - heimische Obstbäume
- Sträucher
 - corylus avellana Haselnuss
 - cornus sanguinea Hartriegel
 - crataegus monogyna Weissdorn
 - (nicht geeignet in Bereichen mit gewerbl. Obstbau)
 - hamnus fragula Faulbaum
 - salix caprea Salweide
 - illex aquifolium Stechpalme
 - sambucus nigra Schw. Holunder
 - sambucus racemosa Traubenholunder
 - viburnum opulus Gem. Schneeball

Für Laubbaumanpflanzungen sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14 bis 16 cm - gemessen einen Meter über Geländeoberkante - zu verwenden.

In den Saumgehölzen sind hochwachsende Sträucher (min 2,0 m) zu verwenden.

1.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Grundstückszu- und abfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind von Nebenanlagen, Garagen, Carports (=offene Garagen), Stellplätzen sowie von Grundstückszu- und abfahrten freizuhalten. (siehe auch Hinweis Ziff. 3.0)

1.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

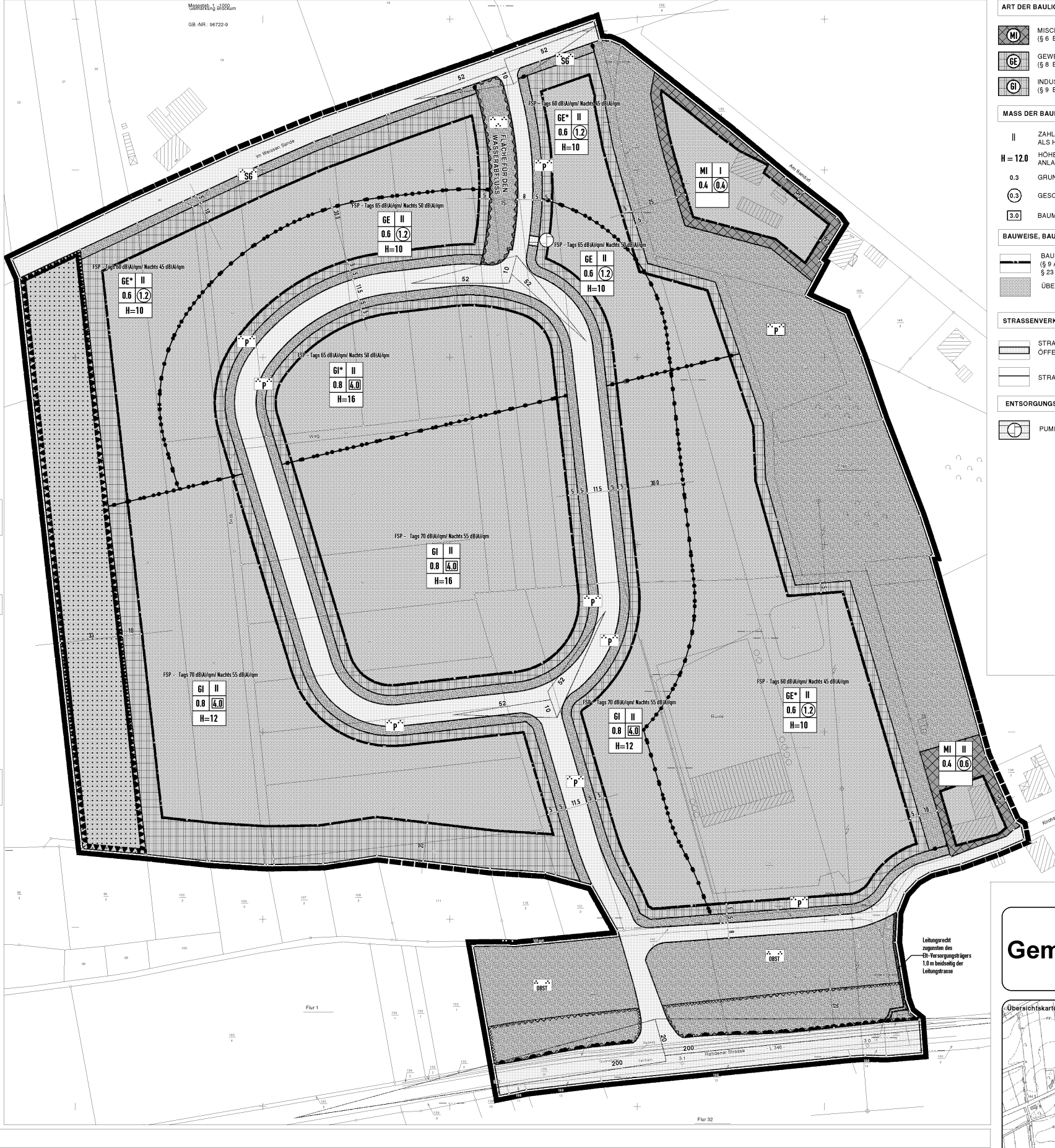
(1) Die durch Planeintrag gekennzeichneten Gebiete FSP (Flächenbezogener Schallleistungspegel) sind schalltechnisch nur eingeschränkt nutzbar. Die als Höchstgrenze festgesetzten Tages- und Nachtwerte dürfen nicht überschritten werden. (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

(2) Die Berechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel dürfen bei konkreten Einzelvorhaben um den Schirmwert, der durch dauerhaft gesicherte abschirmende Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg erreicht wird, erhöht werden.

1.6 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1 a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 a BauGB)

Die durch den Bebauungsplan nach der Bilanzierung und Kompensationsberechnung zu erwartenden nicht innerhalb des Gebietes zu kompensierenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf einer rd. 12.000 m² großen Teilfläche des ackerbaulich genutzten Grundstückes Gemarkung Brockum Flur 25 Flurstücke 196/1 und 203/2 durch Umwandlung in extensiv genutztes Grünland kompensiert.

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



MASSTAB 1 : 2500

VERFAHRENSVERMERKE

PRAÄMBEL

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Brockum diesen Bebauungsplan Nr.02 "Im weissen Sande", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Ortslichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Lemförde, den 03.12.2003

gez. Thrien
Ratsvorsitzende

gez. Spreen
Gemeindedirektor

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

Vervielfältigungserlaubnis für die Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde" erteilt durch o.ö.V.I. Buschmann & Kamphausen am 26.01.2004. AZ: 96722-9

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständige nach (Stand vom 15.10.1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Barnstorf, den 26.01.2004
gez. Lambers

AUSARBEITUNGSVERMERK

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft P&R Oibersstr.2 30519 Hannover Tel. 0511/ 83 58 60

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Brockum hat in seiner Sitzung am 26.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.02 "Im weissen Sande" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäss § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Lemförde, den 10.12.2003

Barnstorf, den 26.01.2004
gez. Lambers

AUSARBEITUNGSVERMERK

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft P&R Oibersstr.2 30519 Hannover Tel. 0511/ 83 58 60

gez. Bechtel
Bechtel

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Brockum hat in seiner Sitzung am 26.09.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes, Der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung haben vom 08.09.2003 bis 07.10.2003 gemäss § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lemförde, den 10.12.2003

Der Gemeindedirektor
Im Auftrag

AUSARBEITUNGSVERMERK

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft P&R Oibersstr.2 30519 Hannover Tel. 0511/ 83 58 60

gez. Bechtel
Bechtel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Brockum hat in seiner Sitzung am 03.12.2003 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs.2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach § 97 Abs.1 satz 1 NBauO als Satzung im übertragenen Wirkungskreis sowie die Begründung nach § 9 Abs.8 BauGB beschlossen.

Lemförde, den 10.12.2003

Der Gemeindedirektor
Im Auftrag

AUSARBEITUNGSVERMERK

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft P&R Oibersstr.2 30519 Hannover Tel. 0511/ 83 58 60

gez. Bechtel
Bechtel

VERÖFFENTLICHUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäss § 12 BauGB am 16.12.2003 im Diepholzer Kreisblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am 16.12.2003 in kraft.

Lemförde, den 29.01.2004

Der Gemeindedirektor
Im Auftrag

AUSARBEITUNGSVERMERK

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft P&R Oibersstr.2 30519 Hannover Tel. 0511/ 83 58 60

gez. Bechtel
Bechtel

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN GEM. §215 ABS. 2 NR. BAUGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2 "Im weissen Sande" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lemförde, den ____

Der Gemeindedirektor
Im Auftrag

AUSARBEITUNGSVERMERK

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft P&R Oibersstr.2 30519 Hannover Tel. 0511/ 83 58 60

gez. Bechtel
Bechtel

GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG GEM. §215 ABS. 1 NR.2 BAUGB

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2 "Im weissen Sande" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lemförde, den ____

Der Gemeindedirektor
Im Auftrag

AUSARBEITUNGSVERMERK

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft P&R Oibersstr.2 30519 Hannover Tel. 0511/ 83 58 60

gez. Bechtel
Bechtel

GEMEINDE BROCKUM

LANDKREIS DIEPHOLZ - REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GRÜNFLÄCHEN
MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO)	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
GEWERBEGEBIET ("eingeschränkt") (§ 8 BAUNVO)	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - STREUBESTWIESE
INDUSTRIEGEBIET ("eingeschränkt") (§ 9 BAUNVO)	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE - BAUMGEHÖLZ
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS H = 12.0 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ALS HÖCHSTMASS	FORSTWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN
GRUNDFLÄCHENZAH 0.3 GESCHOSSFLÄCHENZAH	VON BEBAUUNG FREIE FLÄCHEN
BAUMASSENZAH	ANBAUVERBOT
BAUWEISE, BAUGRENZEN	WASSERRECHTLICHE REGELUNGEN
BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 23 BAUNVO)	FLÄCHE FÜR DEN WASSER-ABFLUSS
ÜBERBAUBARE FLÄCHE	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH	AUFSCÜTTUNG
STRASSENABGRENZUNGSLINIE	SICHTDREIECK
ENTSORGUNGSANLAGEN	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
PUMPWERK	MIT LEISTUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
	ZU- UND ABFAHRTSVERBOT
	FSP FLÄCHENBEZOGENER SCHALL-LEISTUNGSPEL

2.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§§ 56 und 97 NBauO)

Werbeanlagen

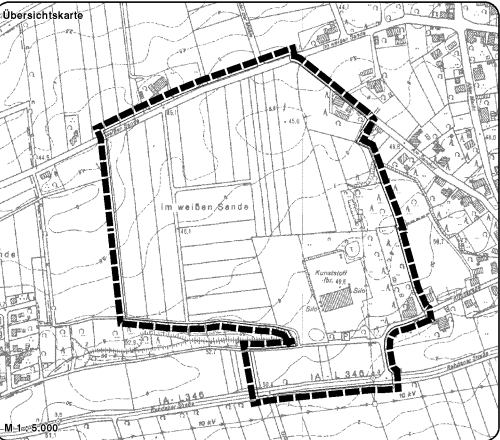
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbsterleuchtende Werbeanlagen sind oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses unzulässig. Im Übrigen darf die Oberkante einer Werbeanlage die in den Baugebieten zulässige Höhe von Gebäuden nicht überschreiten; Ziffer 1.2 Satz 1 findet keine Anwendung.

3.0 Hinweise

Sichtdreiecke (§ 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz)

- Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,8 bis 2,5 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.
- Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb eines festgesetzten Sichtdreiecks in einem solchen Abstand zueinander stehen, daß eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.

Gemeinde Brockum



Bebauungsplan Nr. 2 "Im weißen Sande"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung