

Übersichtskarte M. 1:20.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
 Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
 Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

gez. ppa. Desmarowitz

Wallenhorst, 2020-06-17

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2020-06	Dw
gezeichnet	2020-06	Ber
geprüft	2020-06	Dw
freigegeben	2020-06	Dw

Plan-Nummer:

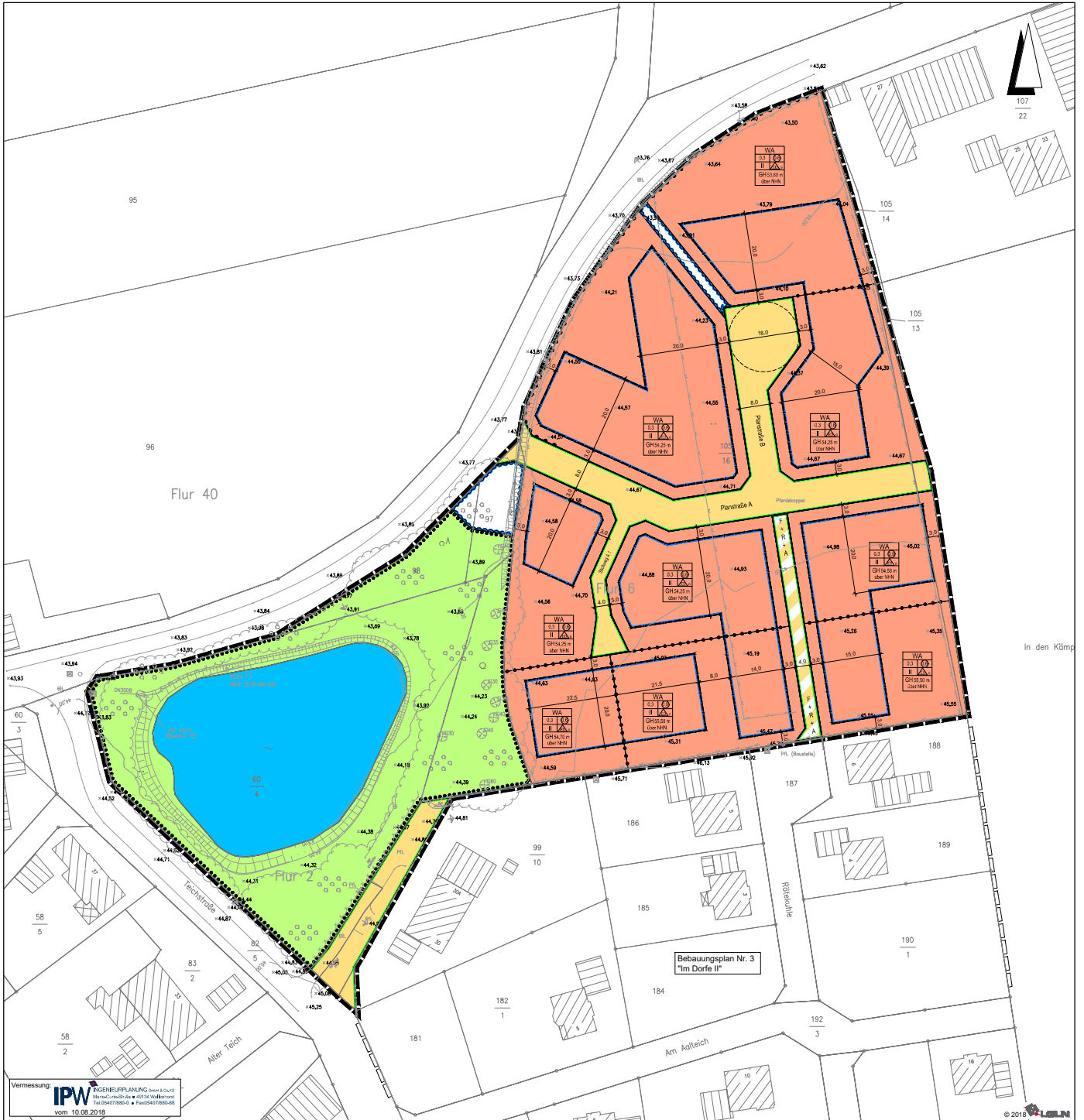
H:\LEMF-SG\217265\PLAENE\BP\bplan-7_05_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

GEMEINDE BROCKUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "Im Dorfe III"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

ohne Maßstab


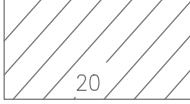


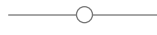


Vermessung: **IPW** INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
 Röhrenschloßstraße 40 • 41159 Krefeld
 Tel: 05407 8980-0 • Fax: 05407 8980-48
 vom 10.08.2018

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
$\frac{12}{3}$	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes


1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

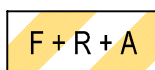
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 0,3 Grundflächenzahl 0,6 Geschossflächenzahl
 GH maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

0 offene Bauweise ED nur Einzel- und Doppelhäuser
 Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, [Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit zugunsten der Anlieger]

 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünflächen

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz
und die Regelung des Wasserabflusses**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

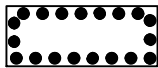


Wasserflächen



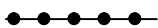
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die
Regelung des Wasserabflusses (Mulde)

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



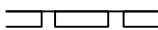
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des
Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei und bei Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälfte) begrenzt.

1.3 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 20 BauGB

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist - unbeschadet der Rechte Dritter - über naturnah gestaltete Versickerungsmulden auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

Ausnahmsweise sind Rigolen und/oder Versickerungsschächte für das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser zulässig, wenn vorab nachgewiesen wurde, dass die hydrogeologischen Verhältnisse den ordnungsgemäßen Einbau und Betrieb gem. dem DWA-Regelwerk A 138 (z. B. hinsichtlich des einzuhaltenen Mindestabstands von 1,0 m zwischen dem Versickerungsniveau (z.B. im Versickerungsschacht) und dem mittleren höchsten Grundwasserstand) ermöglichen.

1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen.

b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.5 Eingriffsregelung - Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Bebauungsplan verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (23.645 Werteinheiten). Dazu stehen Anteile aus der Fläche F078 des Kompensationsflächenpools der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ „Stemweder Berg – Nordhang“ zur Verfügung: Gemarkung Brockum, Flur 32, Flurstück 34/1 (siehe untenstehenden Übersichtsplan).

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

2.1 Dächer

- a) Es sind nur Satteldächer, Walmdächer oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 45° zulässig.

Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile (wie z.B. Dachaufbauten, Erker und Frontspieße, Wintergärten und überdachte Terrassen) sind von dieser Regelung ausgenommen.

- b) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. vom Walmgrad einhalten.

2.2 Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudefront – verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mindestens in einer Tiefe von 3,00 m – wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen des Vorgartens sind auf eine Höhe von max. 0,80 m begrenzt.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich neben einigen Fundstellen mit früh neuzeitlichen Funden auch einige mit mittelalterlichen Funden. Es ist daher notwendig, den Oberbodenabtrag im Bereich der Erschließungsstraßen sowie des Fuß- und Radwegs zur Straße „Rötekuhle“ fachgerecht begleiten zu lassen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.2 Artenschutz (§§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 44 BNatSchG)

Baufeldräumung:

Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen dem 01.08. und 28.02. erfolgen.

Baumfällarbeiten:

Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 01.10. und 28.02. (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden. Die Anforderungen an die Baufeldräumung sind bei der Tiergruppe der Vögel und der Fledermäuse unterschiedlich. Während das geeignete Zeitfenster für die Baufeldräumung bei den Vögeln nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen Anfang August und Anfang März) ist, konzentriert sich das entsprechende Zeitfenster bei den Fledermäusen auf das Zeitintervall außerhalb der Sommeraktivitätszeit (Anfang Oktober und Ende März). Besonders geeignet ist hier die Frostperiode, in der die Tiere ruhen. Deshalb ist der geeignete Zeitabschnitt für Baufeldräumung, bzw. Fällarbeiten für beide Tierartengruppen zwischen Anfang Oktober und Anfang März.

Vor Fällmaßnahmen, die außerhalb der Brut- bzw. Quartierszeiten erfolgen, sind Bäume vor ihrer Entfernung auf das Vorkommen von Nistplätzen und Fledermausquartieren zu untersuchen. Beim Feststellen dieser Arten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), hat der Rat der Gemeinde Brockum diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Im Dorfe III", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Brockum, den 18.06.2020

(SIEGEL)

.....
gez. Lampe

Bürgermeister

.....
gez. Scheibe

Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Dorfe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Brockum, den 18.09.2020

.....
gez. Scheibe

Der Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Gemeinde : Brockum
Gemarkung : Brockum
Flur : 6
Maßstab : 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds.GVBL. 2003, S.5))

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-89/2018 Stand vom 07.05.2018). 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.

Sulingen, den 23.09.2020

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Sulingen -

(SIEGEL)

gez. *Silke Franke*
.....

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.02.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Brockum, den 18.09.2020

.....
gez. Scheibe

Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2020 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Brockum, den 18.09.2020

.....
gez. Scheibe

Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 7 "Im Dorfe III" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.08.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.08.2020 rechtsverbindlich geworden.

Brockum, den 18.09.2020

.....
gez. Scheibe

Der Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 (1) BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 (3) BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Brockum, den

.....
Der Gemeindedirektor