



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022. Geobasisdaten mit Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGN), Regionaldirektion Lüneburg

Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung - PlanzV)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - GEe3** 1.3.1. Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - 0,4** 2.5. Grundflächenzahl
 - I** 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - o** 3.1. Offene Bauweise
 - 3.5. Baugrenze
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - privat** 9. Private Grünflächen
 - L** Lärmschutzwall

-12: Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)

-12.2: Flächen für Wald

-13: Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

-13.1: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

-13.2.1: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.6: Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

1 Bezeichnung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

15.8: Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10, 24 und Abs.6 BauGB)

B1 Von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche **B+** mit Bezeichnung

15.13: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.13: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Moorweg" (§ 9 Abs.7 BauGB)

10,00 Bemaßung in Metern

Darstellungen ohne Normcharakter

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Brietlingen in seiner Sitzung am die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Moorweg" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Brietlingen, den Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

- In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe3 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die Kriterien erfüllen, dass sie auch in einem gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiet zulässig sind. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
- In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe3 sind zentrenrelevanter Einzelhandel und verkehrsintensive Betriebe unzulässig. Als zentrenrelevant gelten insbesondere folgende Sortimente: Genuss- und Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Kosmetika, Haushaltswaren, Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büro-organisation, Kunst, Antiquitäten, Baby- und Kinderartikel, Spielwaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik, Uhren, Schmuck, Musikinstrumente, Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Teppiche, Blumen, Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör, Tiernahrung und Zoobedarf, Lampen / Leuchten. Als verkehrsintensiv sind solche Betriebe zu bezeichnen, deren Verkehrsaufkommen im Zu- und Abgangsverkehr bauliche Veränderungen auf dem Moorweg und/oder im Kreuzungsbereich Moorweg / B209 erfordern würden. Der Nachweis ist im Einzelfall zu erbringen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, Abs. 8 und Abs. Nr. 9 BauNVO Abs. 4 BauNVO
- In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe3 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber allgemein zulässig, soweit sie dem Gewerbebetrieb untergeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO
- In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe3 werden Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe3 sind Prostitutionsbetriebe, wie Bordelle und bordellähnliche Gewerbebetriebe sowie Sex-Animerbetriebe nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

II. Maß der baulichen Nutzung

- Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen und Stellplätzen, mit Zufahrten, mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. § 19 Abs. 4 BauNVO
- In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe3 wird eine maximale Firsthöhe von 12 m über der Oberkante des vorhandenen Geländes (gemittelte Höhe) festgesetzt. Die Oberkante des vorhandenen Geländes als Höhenbezug wird auf 8 m ü NNH festgelegt (Höhenbezugspunkt). § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

III. Oberflächenentwässerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende nicht erheblich belastete Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern oder hausintern an einen Brauchwasserkreislauf anzuschließen. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

IV. Brandschutz

Die von Bebauung freizuhaltende Fläche B2 ist als Brandschutzstreifen anzulegen. **Gebäude, Stellplätze Nebengebäude, Carports und vergleichbare hochbauliche Nebenanlagen**, die Lagerung brennbarer Materialien und leicht entzündbarer Bewuchs sind nicht zulässig. Sonstige bauliche Anlagen wie Zufahrten, Stellplätze, Immissionsschutzrechtlich zulässige nicht brennbare Schüttgutlager sowie die Lagerung nicht brennbarer Materialien sind nur zulässig, soweit eine Haftungsverzichtserklärung gegenüber dem Waldeigentümer erfolgt. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB

V. Immissionsschutz

- Schlafräume und Terrassen sind im betriebsbezogenen Wohnen in Bezug auf die B209 straßenabgewandt anzuordnen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Nummer "2" ist ein 5 m hoher Lärmschutzwall anzulegen. Unterer Bezugspunkt für den festgesetzten 5 m hohen Lärmschutzwall ist die Geländeoberfläche von 8,0 m über NNH. Die Lage der Kronenmitte hat einen Mindestabstand von 13,75 m zur östlichen Grenze mit dem Flurstück 79/2, Flur 3, Gemarkung Brietlingen einzuhalten. Die Krone ist in der Breite von 1,5 m und einer Länge von 114 m herzustellen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Anlagen zum Be- und Entladen sowie zum An- und Ableiern von Containern und zur Lagerung von Gütern und Materialien wie Kies, Sand, Mutterboden, Steinplatten, Feststeinen ausschließlich auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Nummer "3" zulässig. Außerdem sind lärmintensive Anlagen, wie Trommelsieb, Häckselanlage, Kettensäge ausschließlich auf dieser Fläche zu betreiben. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

VI. Grünordnung

- Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall (Fläche "1") Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein artenreicher Staudensaum durch Einsatz mit Regioaustgut für Feldaine und Säume (PK1/JUG1 - Nordwestdeutsches Tiefland) in der Aussaatstärke von 1 g/m² anzulegen. Bei Ausfall sind Nachsaaten vorzunehmen. Die Fläche ist durch Teilmahd jeweils zur Hälfte der Fläche einmal jährlich ab dem 01.09. zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. § 9 Abs. 25 a BauGB
- Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall (Fläche "2") ist eine dichte Strauchanpflanzung vorzunehmen. Die Sträucher sind im maximalen Abstand von 1,0 m untereinander anzupflanzen. Es sind Arten und Qualität der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Pflanzenliste 1

Cornus mas	Kornelrösche,
Corylus avellana	Gemeine Hasel,
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum,
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn,
Rosa canina	Hunds-Rose,
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder,
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball,
Cytisus scoparius	Besenginster

Qualität: Sträucher, verpflanzt, 100-150 cm hoch

VII. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Den Eingriffen in Wald gem. NWaldLG wird eine Poolfläche der FEAM GmbH auf Flurstück 87/41 Flur 2, Gemarkung Wollerdängen zugeordnet. § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BNatSchG und § 8 Abs. 6 NWaldLG
- Als Ersatz für bereits entnommene Bäume im Plangebiet sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) insgesamt 2 Nistkästen folgender Typen an Bäumen zu installieren:
 - 1 Stk. Nisthöhlenkasten (z. B. Fa. Schwegler Model 2GR)
 - 1 Stk. Nischenkasten (z. B. Fa. Schwegler Model 1N)
 Der installierte Vogelkasten ist mindestens jährlich auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung des Kastens (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, verendeten Tieren etc.) erfolgen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG

VIII. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Der gesamte Bereich entlang der B 209 wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

Örtliche Bauvorschrift

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Moorweg“ mit örtlicher Bauvorschrift
- Die Dachneigung von Gebäuden muss mindestens 15° betragen. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO
 - Die OK des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt der Oberkante des vorhandenen Geländes (gemittelte Höhe) liegen. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Nachrichtliche Übernahmen

- Längs der Bundesstraße 209 dürfen auf der von Bebauung freizuhaltende Fläche B1 Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 20 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 FStiG
- Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße 209 bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 FStiG

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)
 Maßstab: 1 : 1.000
 Gemarkung: Brietlingen
 Flur: 3, Flurstück: 70/6, 71, 72/3
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 13.10.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Lüneburg, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg, Katasteramt Lüneburg

Planverfasserin

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Moorweg" mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring Stadt- und Landschaftsplanung, Inh. Silke Wübberhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131/4004880, mehring@splanung.de.

Lüneburg, den Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Brietlingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Moorweg" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am örtlich bekannt gemacht.

Brietlingen, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Brietlingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Moorweg" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekannt gemacht. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Moorweg" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Brietlingen, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Brietlingen hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Moorweg" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Brietlingen, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Moorweg" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr.) bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Moorweg" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Brietlingen, den Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Moorweg" mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Moorweg" mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Brietlingen, den Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Moorweg" mit örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Brietlingen, den Bürgermeister

Hinweise zum Verfahren

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023 64-61-2023
- Bauuntersetzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023 64-61-2023
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022
- Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 12.12.2023 22-69-2022
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 21.06.2023 22-69-2022

Hinweise

1. Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen haben Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden. Sollen diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, ist die aktuelle Besiedelung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben und es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

2. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.



Übersichtsplan

Quelle: Webatlas grau, Maßstab 1 : 10.000, Geoportallandkreis Lüneburg
 Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Brietlingen

1. Änderung und Erweiterung

Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Moorweg"

mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf

Bearbeitet:	Datum:	M 1 : 1.000
Wübberhorst	15.05.2024	
Gezeichnet:	Planformat:	
Stüwe	475 x 1189 mm	

BÜRO MEHRING
 Inh. Dipl. Ing. Silke Wübberhorst
 Stadtkoppel 34 - 21337 Lüneburg
 Tel.: 04131 400 488-0
 E-Mail: mehring@splanung.de

STADT +
LANDSCHAFTSPLANUNG