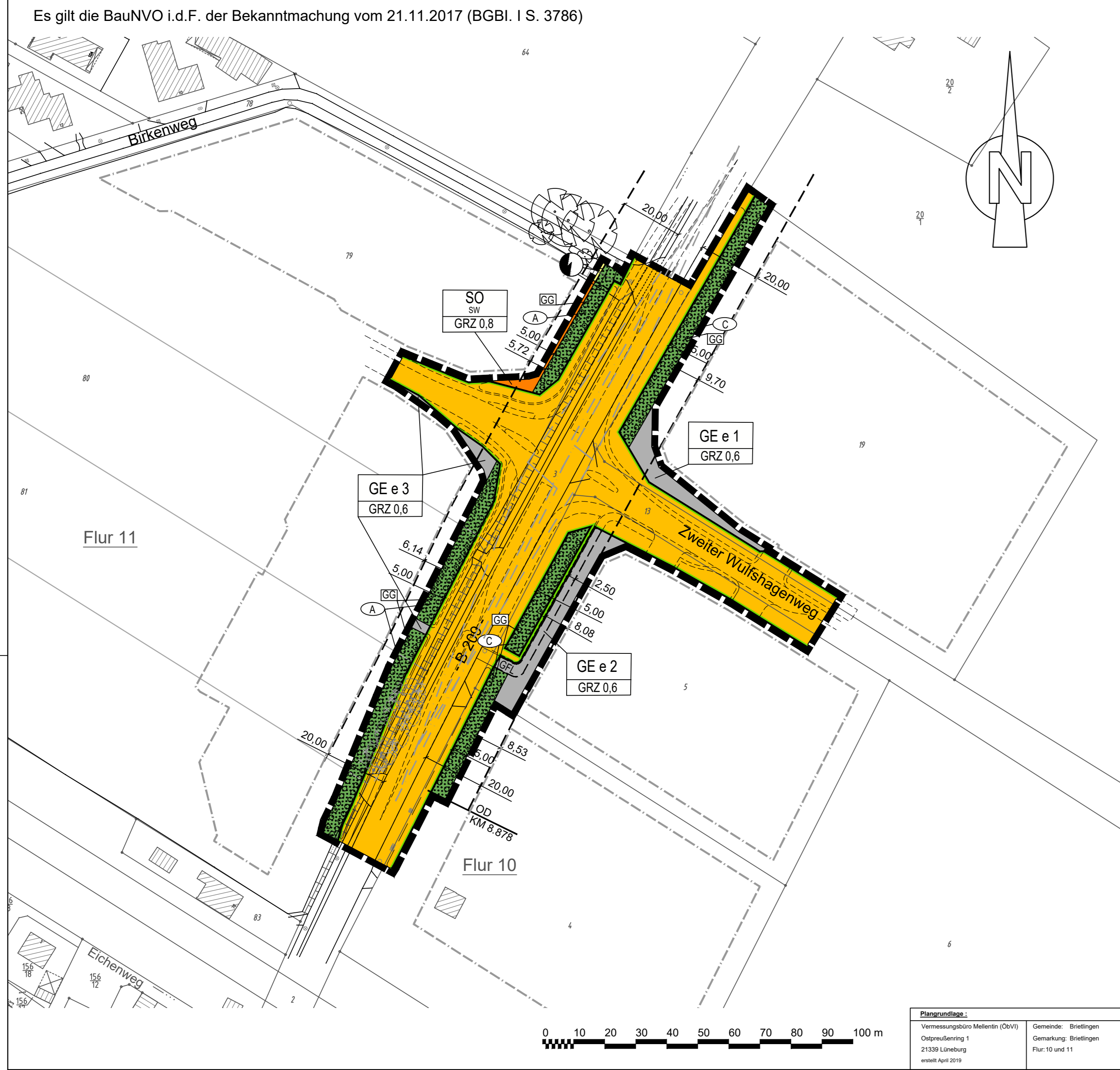


# Satzung der Gemeinde Brietlingen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Am Birkenweg"

Teil A - Planzeichnung M. 1:1000



**Planzeichenerklärung**

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
	Eingeschränkte Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet Seniorenpflege- und -wohneinrichtung	§ 8 BauNVO § 11 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken</b>		
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	Zweckbestimmung: Elektrizität	

	Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Zweckbestimmung: Gestaltungsgrün	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Kennbuchstabe der Anpflanzmaßnahme, z.B. A	
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Maßangabe in Meter	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**Nachrichtliche Übernahmen**

	Anbauverbotszone Bundesstraße hier: 20 m	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Sichtdreieck	§ 9 FStRG
	Ortsdurchfahrtsgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Ortsdurchfahrtsgrenze	§ 5 Abs. 4 FStRG

**Darstellungen ohne Normcharakter**

	Vorh. Flurstücksgrenze	
	Vorh. Flurstücknummer	
	Vorh. Gebäude	
	Kronenbereich vorhandener Bäume, eingemessen	
	Künftig entfallende Bäume	
	Baugrenze außerhalb des Geltungsbereiches	

**Teil B - Text**

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. §§ 8 und 11 BauNVO**

1.1 **Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)**

1.1.1 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 bis 3 (GEe 1 bis 3) erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Betriebsarten. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 bis 3 (GEe 1 bis 3) ist ausschließlich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

1.1.2 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 und 3 (GEe 1 und 3) ist die Ansiedlung von Tankstellen unzulässig.

1.1.3 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 bis 3 (GEe 1 bis 3) ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.

1.1.4 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 3 (GEe 3) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

1.2 **Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“**

1.2.1 Innerhalb des Sonstiges Sondergebietes „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“ (SO SW) ist die Errichtung von Gebäuden für eine Pflegeeinrichtung sowie Wohnnutzungen mit Pflegemaßnahmen mit den entsprechenden Nebenanlagen zulässig. Die Unterbringung der betroffenen Personen ist zulässig als:

- Pflegegruppen in Pflegewohngruppen,
- Wohngruppen mit bis zu 12 Personen,
- kleinere Wohnungen mit ambulanter Versorgung durch einen auf dem Gelände ansässigen Verwalter, welche zu Wohngruppen mit maximal 12 Wohneinheiten zusammengefasst werden.

1.2.2 Folgende weitere Nutzungen sind innerhalb des Sonstiges Sondergebietes „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“ (SO SW) allgemein zulässig:

- Verwaltung der Pflegesozialleistung,
- Friseur,
- Fußpflege,
- Kiosk für Bewohner,
- Arztzimmer, nur zur Behandlung der Bewohner,
- Therapieräume, nur zur Behandlung der Bewohner,
- Kurzzeitpflege und Gästezimmer,
- Mittagstischcafé/ Nachmittagscafé für Senioren.

2. **Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

3.1 Private nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Abstellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist nicht zulässig.

3.2 Innerhalb des Sonstiges Sondergebietes sind Stellplätze und Terrassen sowie deren Zuwegungen nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

3.3 Zur Sicherung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 2626-331 „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“ sowie zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Insekten und Fledermäuse sind im Außenbereich nur insekten- und fledermausfreundliche vollabgeschirmte Beleuchtungskörper mit Lichtstrahlung ausschließlich nach unten zulässig. Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Lichtfarbtemperatur von 2.500 bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden.

4. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**

Das innerhalb der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Allgemeinheit.

5. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

5.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben A sind insgesamt mind. 13 großkronige, standortgerechte Einzelbäume der Qualität Hochstamm/Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm anzupflanzen.

5.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben C sind insgesamt mind. 12 großkronige, standortgerechte Einzelbäume der Qualität Hochstamm / Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm anzupflanzen.

5.3 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**

1. **Werbeanlagen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO**

1.1 Werbeschilder sind so zu beleuchten, dass sie den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen oder gefährden. Eine Blendwirkung von beleuchteten Werbeträgern ist auszuschließen.

1.2 Hinweisschilder für die Lage der Zu- und Ausfahrten sind in den entsprechenden Nahbereichen zulässig.

1.3 Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen sind innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen zu Werbezwecken zulässig.

**Hinweise**

1. **Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Brietlingen, Schulstraße 2, 21382 Brietlingen eingesehen werden.

2. **Bodendenkmalschutz / Archäologie § 14 NDSchG**

Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Leiter oder den Unternehmer der Arbeiten befreit.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

Die Absätze 2 und 3 gelten nicht bei genehmigten Ausgrabungen (§ 12) und bei Arbeiten, die unter Verantwortung einer staatlichen Denkmalbehörde stattfinden. Die Denkmalschutzbehörde kann jedoch durch Auflagen in der Grabungsgenehmigung die Vorschriften für anwendbar erklären. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3. **Hochwasserrisiko gem. § 73 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Bauliche Anlagen dürfen gem. § 78b WHG in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sind auch die Lage des betroffenen Grundstückes und die Höhe des möglichen Schadens angemessen zu berücksichtigen.

4. **Schallschutz, der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 außerhalb des Plangebietes Berücksichtigung finden muss**

4.1 Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 im Bereich eines maßgeblichen Außenlärmpegel (La) > 60 dB errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel (La) in dB können den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.

4.2 Für einen Außenbereich einer Wohnung (Balkone, Terrassen) in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich ist entweder durch Orientierung an straßenabgewandten Gebäudeseiten (hier Südwesten) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 58 dB(A) erreicht wird.

Für einen Außenbereich einer Wohnung (Balkone, Terrassen) in dem mit (B) gekennzeichneten Bereich ist entweder durch Orientierung an straßenabgewandten Gebäudeseiten (hier Südosten) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 58 dB(A) erreicht wird.

Für einen Außenbereich einer Wohnung (Balkone, Terrassen) in dem mit (C) gekennzeichneten Bereich ist entweder durch Orientierung an straßenabgewandten Gebäudeseiten (hier Südosten) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 58 dB(A) erreicht wird.

4.3 Werden in dem mit (D) gekennzeichneten Bereichen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung mit Schlaf- und Kinderzimmern durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.

**Präambel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Brietlingen am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Am Birkenweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten und Westen durch die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Am Birkenweg",
- im Norden und Süden durch den weiteren Verlauf der Bundesstraße 209 (B 209).

Brietlingen, den .....

Helmut Kowalik  
Bürgermeister

**Übersichtskarte ohne Maßstab**

**Satzung der Gemeinde Brietlingen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Am Birkenweg" Landkreis Lüneburg**

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §3(2) §4(2) §4a(3) §10

Stand: 14.08.2024 / SR

P-Nr.: 23 / 1579

**GSP**  
GOSCH & PRIEWE  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (BIB)

23843 Bad Oldesloe  
Papierberg 4  
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0  
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79  
E-mail: info@gsp-ig.de  
Internet: www.gsp-ig.de