

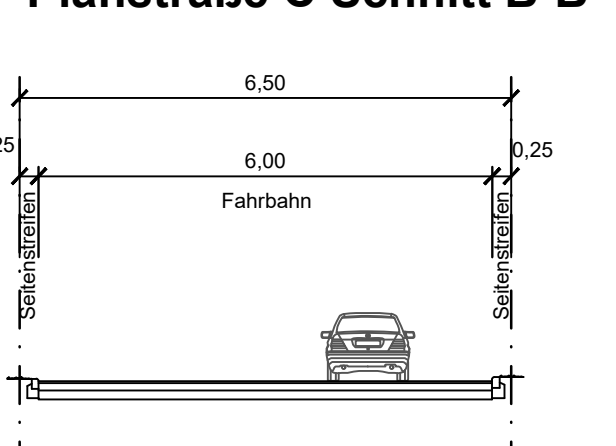
Satzung der Gemeinde Brietlingen über den Bebauungsplan Nr. 23 "Am Birkenweg"

Teil A - Planzeichnung M. 1:1000

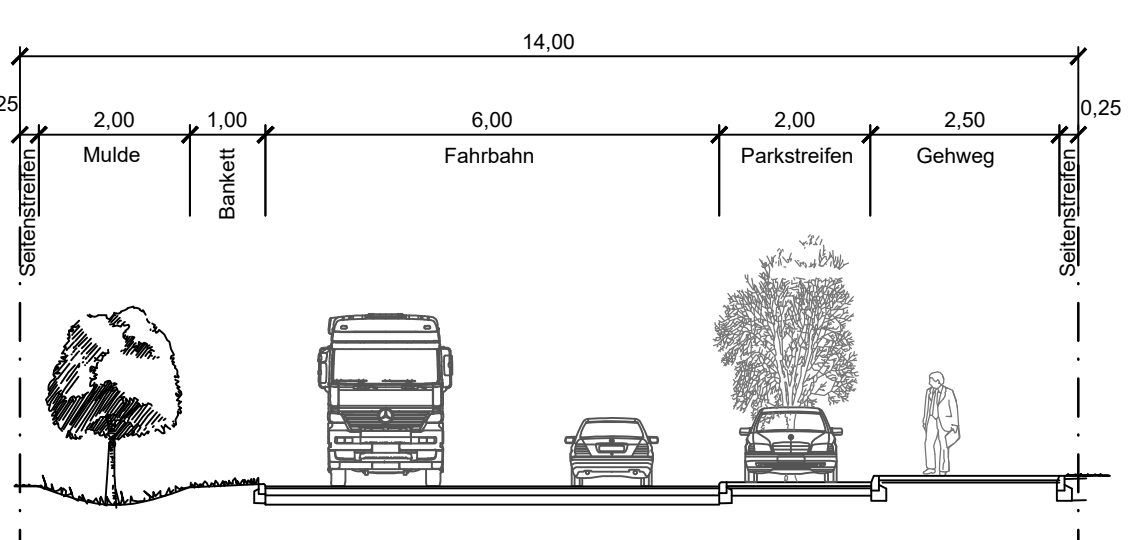
Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)



Darstellung ohne Normcharakter
Straßenquerschnitte M. 1:100
Planstraße C Schnitt B-B



Planstraße A Schnitt A-A



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erklärungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
M	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GEe	Eingeschränkte Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
SO	Sonstiges Sondergebiet Seniorenpflege- und Wohnrichtung	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II	
I	Zahl der Vollgeschosse zwingend	
GRZ	Grundflächenzahl (GRZ)	
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß, z.B. 15,00 m (vgl. Teil B - Text Ziff. 2)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
a	abwärtige Bauweise	
E	Nur Einzelhäuser zulässig	
Ea	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
EaH	Nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig	
B	Baugrenze	
Verkehrsfächen		
[Symbol]	Straßenverkehrsflächen	
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie	
[Symbol]	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	
[Symbol]	Zweckbestimmung:	
[Symbol]	Verkehrsbenutzter Bereich	
[Symbol]	Rad- und Fußweg	
Flächen für Versorgungsanlagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
[Symbol]	Flächen für Versorgungsanlagen	
[Symbol]	Zweckbestimmung:	
[Symbol]	Elektrizität	
[Symbol]	Wasser; hier: Versickerungsbecken	
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
[Symbol]	Öffentliche Grünfläche	
[Symbol]	Zweckbestimmung:	
[Symbol]	Straßenbegleitgrün	
[Symbol]	Private Grünflächen	
[Symbol]	Zweckbestimmung:	
[Symbol]	Gestaltungsgrün	
[Symbol]	Hausgarten	
[Symbol]	Schutzgrün	
[Symbol]	Abschm Grün	
Sonstige Planzeichen		
[Symbol]	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB
[Symbol]	Sammelstellen für das temporäre Abstellen von Müllgefäßen	
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
[Symbol]	Maßangabe in Meter	
[Symbol]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[Symbol]	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Nachrichtliche Übernahmen		§ 9 Abs. 6 BauGB
[Symbol]	Anbauverbotszone Bundesstraße	§ 9 FStrG
[Symbol]	Ortsdurchfahrtsgrenze	§ 5 Abs. 4 FStrG
[Symbol]	Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
[Symbol]	Lage der Straßenquerschnitte	

Planzeichen

[Symbol]	FFH-Gebiet 2626-331	gem. Europäischer Richtlinie 62/43/EWG
[Symbol]	Wanderweg	
Darstellungen ohne Normcharakter		
[Symbol]	vorf. Flurstücksnummer	
[Symbol]	künftig entfallende Flurstücksnummer	
[Symbol]	vorf. Flurstücksnummer	
[Symbol]	vorf. Gebäude	
[Symbol]	vorf. Böschung	
[Symbol]	Kronbereich vorhandener Bäume, eingemessen	
[Symbol]	Kronbereich vorhandener Bäume, aus Luftbild	
[Symbol]	Wald außerhalb des Plangebietes	
[Symbol]	Waldschutzstreifen, 20 m	

Planzeichen

[Symbol]	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
[Symbol]	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
[Symbol]	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Symbol]	Kennbuchstabe der Anpflanzmaßnahme, z.B. A	
Sonstige Planzeichen		
[Symbol]	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
[Symbol]	Maßangabe in Meter	
[Symbol]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[Symbol]	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Nachrichtliche Übernahmen		§ 9 Abs. 6 BauGB
[Symbol]	Anbauverbotszone Bundesstraße	§ 9 FStrG
[Symbol]	Ortsdurchfahrtsgrenze	§ 5 Abs. 4 FStrG
[Symbol]	Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
[Symbol]	Lage der Straßenquerschnitte	

Planzeichen

[Symbol]	FFH-Gebiet 2626-331	gem. Europäischer Richtlinie 62/43/EWG
[Symbol]	Wanderweg	
Darstellungen ohne Normcharakter		
[Symbol]	vorf. Flurstücksnummer	
[Symbol]	künftig entfallende Flurstücksnummer	
[Symbol]	vorf. Flurstücksnummer	
[Symbol]	vorf. Gebäude	
[Symbol]	vorf. Böschung	
[Symbol]	Kronbereich vorhandener Bäume, eingemessen	
[Symbol]	Kronbereich vorhandener Bäume, aus Luftbild	
[Symbol]	Wald außerhalb des Plangebietes	
[Symbol]	Waldschutzstreifen, 20 m	

Teil B - Text

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. §§ 4, 6, 8 und 11 BauNVO**
Allgemeine Wohngebiete (WA)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Nicht störende Gewerbebetriebe sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis 3) nur ausnahmsweise zulässig.
Mischgebiet (M)
1.2 Innerhalb des Mischgebietes (M) werden die zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) ausgeschlossen.
1.2.1 Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten) sind nicht zulässig.
Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)
1.3 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.
1.4 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 und 3 (GEe 1 und 3) ist die Ansiedlung von Tankstellen unzulässig.
1.4.1 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 bis 3 (GEe 1 bis 3) ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.
1.4.2 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 3 (GEe 3) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.
1.5 **Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflege- und Wohnrichtung“ (SO sw)** ist die Errichtung von Gebäuden für eine Pflegeeinrichtung sowie Wohnnutzungen mit Pflegemaßnahmen mit den entsprechenden Nebenanlagen zulässig.
Für einen Außenbereich einer Wohnung (Balkone, Terrassen) in dem mit (B) gekennzeichneten Bereich ist durch bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vordächer (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 Tagelager von kleiner SB (SB) erreicht wird.
Für einen Außenbereich einer Wohnung (Balkone, Terrassen) in dem mit (C) gekennzeichneten Bereich ist durch bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vordächer (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 Tagelager von kleiner SB (SB) erreicht wird.
Die Unterbringung der betroffenen Personen ist zulässig als:
- Pflegegruppen 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.
1.5.2 Folgende weitere Nutzungen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflege- und Wohnrichtung“ (SO sw) allgemein zulässig:
- Verwaltung der Pflegeeinrichtung,
- Friseur,
- Fußpflege,
- Kiosk für Bewohner,
- Arztzimmer, nur zur Behandlung der Bewohner,
- Therapieräume, nur zur Behandlung der Bewohner,
- Kurzzeitpflege und Gästewärter,
- Mittagstischangebot/ Nachmittagscafé für Senioren.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 3, § 18 und § 20 BauNVO**
2.1 Innerhalb des Plangebietes werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhen Null (NN) festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Daches.
Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 und 19 BauNVO**
3.1 Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verfahrensfähigen Anlagen gem. NbaVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
3.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflege- und Wohnrichtung“ (SO sw) ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verfahrensfähigen Anlagen gem. NbaVO unzulässig.
- Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO**
4. In der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m innerhalb der festgesetzten Bauweise zulässig sind.
- Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)**
Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflege- und Wohnrichtung“ (SO sw) dient der Errichtung von Wohnungen für Personen ab einem Pflegegrad 1 gemäß des Zweiten Pflegestärkungsgesetzes (PSG II).
- Sichtdreiecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
5. Die von der Bepflanzung freizuhaltenden Flächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßeneckfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.
- Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
6. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.
- Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
6.1 Die Maßnahmefläche mit Ziffer 1 ist mit einer geeigneten Saat aus regionaler Herkunft anzulegen und zu einer arten- und blühreichen extensiv gepflegten Grünfläche zu entwickeln.
6.2 Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abtragungen auf privaten Grundstücksflächen sind im Konzentratbereich zzgl. 1,5 m der vorhandenen Bäume und im Bereich der Maßnahmefläche unzulässig.
6.3 Private nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Abstellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist nicht zulässig.
6.4 Das geplante Versickerungsbecken ist naturnah auszugestalten.
6.5 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze und Terrassen sowie deren Zugewungen nur mit wasserundurchlässigen Belägen zulässig.
6.6 Zur Sicherung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 2626-331, Gewässerstrich der Luhe und unteren Netze* vor Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Insekten und Fledermäuse sind im Außenbereich nur insekten- und fledermausfreundliche vollgegrasete Bepflanzkörper 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.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
9.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger.
9.2 Das innerhalb der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
10.1 Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 im Bereich eines maßgeblichen Außenlärmpfeils (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 Außenlärmpfeile (La) in dB können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

10.2 Für einen Außenbereich einer Wohnung (Balkone, Terrassen) in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich ist entweder durch Orientierung an strahlungsabwehrenden Gebäudeseiten (hier Südwesten) oder durch bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vordächer (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 Tagelager von kleiner SB (SB) erreicht wird.
Für einen Außenbereich einer Wohnung (Balkone, Terrassen) in dem mit (B) gekennzeichneten Bereich ist durch bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vordächer (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 Tagelager von kleiner SB (SB) erreicht wird.
10.3 Werden in dem mit (C) gekennzeichneten Bereich Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.

10.4 Werden Pflegeeinrichtungen im Sinne Nr. 6.1 Satz 1 Buchstabe g) der TA Lärm errichtet, umgebaut oder erweitert, so sind durch eine entsprechende Fassadengestaltung, z. B. keine zu offenkantigen Fenster, vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden und vorgehängte schallgedämmte belüftete Wintergärten oder Loggien, maßgebliche Immissionswerte gemäß Nr. 2.3 Anhang 1.3 der TA Lärm (Ausgabe vom 26. August 1998, zuletzt geändert 01. Juni 2017) auszuschießen.
10.5 Von den vorgenannten Bauteilen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an die baulichen Schallschutzmaßnahmen resultieren.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und b) BauGB**
11.1 Auf Gemeinschaftsflächenanlagen ist je sechs Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbau als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen. Als zu pflanzende Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 10 m² zu versehen.
11.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben A sind insgesamt mind. 6 großkronige, standortgerechte Einzelbäume der Qualität Hochstamm/Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm anzupflanzen.
11.3 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben B ist eine ebenerdiges Feldhecke mit mind. 3 Gehölzarten aus gebietsheimischen, insbesondere dornen- und stachelbüchigen Gehölzen anzupflanzen.
11.4 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben C sind insgesamt mind. 10 großkronige, standortgerechte Einzelbäume der Qualität Hochstamm/Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm anzupflanzen.
11.5 Innerhalb der Planstraße A sind mind. 5 mittel- bis großkronige, standortgerechte Einzelbäume der Qualität Hochstamm/Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm anzupflanzen. Innerhalb der Planstraßen B und B1 sind mind. 8 mittel- bis großkronige, standortgerechte Einzelbäume der Qualität Hochstamm/Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm anzupflanzen. Innerhalb der Planstraße D ist die vorhandene Birkenreihe durch die Pflanzung von mind. zwölf Sandbirken (*Betula pendula*) der Qualität Hochstamm/Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm in östliche Richtung fortzuführen.
Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind in einer mind. 12 m² durchwurzelbaren Raum aufweisenden Baugruben in einer Größe bis 50 m² Wohnfläche je 1 Einstellplatz, für Wohnheiten bis 94 m² Wohnfläche je 1,5 Einstellplätze und für Wohnheiten ab 95 m² je 1,5 Einstellplätze im Sinne des § 47 Abs. 1 NbaVO auf dem selben Grundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück herzustellen. Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.
11.6 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflege- und Wohnrichtung“ (SO sw) ist für die Pflegeeinrichtung je acht (8) Betten ein (1) Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.
12.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflege- und Wohnrichtung“ (SO sw) ist für die Abteilung Pflegewohnen je 12 Betten 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.
12.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflege- und Wohnrichtung“ (SO sw) sind mindestens vier (4) Besucherstellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

2. Dachneigungen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NbaVO
2.1 Gebäudedächer bis zu einer Neigung von 5° sind mit einem geeigneten durchwurzelbaren Substratbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
2.2 Von einer Dachbegrünung gemäß den vorgenannten Festsetzungen nach der Nummer 2.1 kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Bel- und Entlüftung, abtreibbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Dachterrassen und technische Anlagen, außer solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind höchstens auf 30 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen von Gebäuden zulässig.
2.3 Die Errichtung von Solaranlagen auf Dachflächen und an Fassaden ist allgemein zulässig.

3. Werbeanlagen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 NbaVO
3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Stelle ihrer Leistung und nur unterhalb der Traufe sowie in den Giebelbereichflächen zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachzone. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
3.2 Die Belichtung von Werbeanlagen ist außerhalb der Betriebszeiten abzuschalten.
3.3 Hinweisschilder für die Lage der Zu- und Ausfahrten sind in den entsprechenden Nahbereichen zulässig.
3.4 Fahnenmasten mit innerliegenden Zugseilen sind innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen zu Werbezwecken zulässig.

Hinweise

- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Sanierung Scharnebeck, Marktplatz 1, 21379 Scharnebeck eingesehen werden.
- Artenschutz**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse werden u.a. besondere Zeiten für Rodungs- und Erziehungsmassnahmen erforderlich. Es wird auf die detaillierte Beschreibung dieser Maßnahmen in der Anlage 2 „Artenschutzprüfung und FFH-Verträglichkeit“ verwiesen.
- Bodendenkmalchutz / Archäologie § 14 NDSchG**
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzer oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Niedersächsische Bauordnung (NbaVO) wird nach Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde Brietlingen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Am Birkenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten durch die Bundesstraße 209 (B 209) sowie die landwirtschaftlichen Flächen östlich der Bundesstraße,
- im Nordwesten und Nordosten durch die Straße Birkenweg,
- im Südwesten durch den Netze-Kanal.

Satzung der Gemeinde Brietlingen über den Bebauungsplan Nr. 23 "Am Birkenweg"
Landkreis Lüneburg

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(1) § 4(1) § 4(2) § 5(2) § 4(3) § 10

GSP
GOSCH & FRIESE
INGENIEURBURO FÜR
BODEN- UND VERMESSUNGSWESEN

22643 Bad Döberitz
Postfach 4
Tel. 0451 1707-0
Fax 0451 1707-75
E-Mail: info@gsp-friese.de
Internet: www.gsp-friese.de

Stand: 01.11.2021 / SR
P-Nr.: 19 / 1382