

LGN

Übersichtskarte

Ausschnitt aus ALK

SATZUNG NR. 2 "BAHNHOF BRÖCKEL" - 1. ÄNDERUNG

- Textliche Festsetzungen
- Begründung

ABSCHRIFT



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
Teil II: BEGRÜNDUNG.....	5
1.0 Ziele und Zwecke der Planung.....	5
2.0 Lage des Plangebietes.....	5
3.0 Planungsvorgaben.....	6
3.1 Flächennutzungsplan.....	6
4.0 Festsetzungen.....	7
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2 Sonstige Festsetzungen der Satzung Nr. 2.....	7
5.0 Umweltsituation.....	9
5.1 Umweltverträglichkeit.....	9
5.2 Bodenverunreinigungen / Altlasten.....	10
5.3 Kampfmittelbeseitigung.....	10
6.0 Ver- und Entsorgung.....	11
6.1 Strom- und Gasversorgung.....	11
6.2 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	11
6.3 Abwasserentsorgung.....	11
6.4 Oberflächenentwässerung.....	11
6.5 Abfallbeseitigung.....	11
6.6 Fernmeldenetz.....	11
7.0 Durchführung und Kosten der 1. Änderung.....	12
Teil III: Umweltbericht.....	12
ANHANG.....	13

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich der Satzung Nr. 2 „Bahnhof Bröckel“.

§ 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB.

2.0 BAULICHE NUTZUNG

2.1 Art der baulichen Nutzung

- Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind Nutzungen wie in einem Allgemeinen Wohngebiet - WA nach § 4 BauNVO zulässig. Dieses sind:

gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

und gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

- Unzulässig gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

§ 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

3.0 AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung wird die bisher geltende textliche Festsetzung „2.1 Art der baulichen Nutzung“ der Satzung Nr. 2 „Bahnhof Bröckel“ unwirksam.

§ 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB.

Hinweise:

Satzung Nr. 2 „Bahnhof Bröckel“

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1, 2.2 und 3.1 bis 3.6 sowie die zeichnerischen Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung der Satzung Nr. 2 „Bahnhof Bröckel“ bleiben unverändert bestehen (siehe Anhang)

Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen dieser Satzung gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. Jahrg. 2006 Teil 1 Nr. 64 vom 27.12.2006),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Gemeinde Bröckel / Satzung Nr. 2 „Bahnhof Bröckel“ - 1. Änderung

Präambel

Aufgrund des § 34 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Bröckel diese 1. Änderung der Satzung Nr. 2 „Bahnhof Bröckel“, bestehend aus den vorstehenden textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zur Satzung beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung zugestimmt..

Wienhausen, den 27.10.2009

gez. Behrens

gez. Pohndorf

Bürgermeister

(L.S.)

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss/ Beteiligung der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen TÖB

Der Rat der Gemeinde Bröckel hat in seiner Sitzung am 14.05.2009 die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung Nr. 2 „Bahnhof Bröckel“ sowie die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB beschlossen und dem Entwurf der 1. Änderung der Satzung mit Begründung zugestimmt.

Die von der Planung betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB mit Schreiben vom 02.02.2009 beteiligt worden.

Wienhausen, den 27.10.2009

gez. Pohndorf

Gemeindedirektor (L.S.)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat diese 1. Änderung der Satzung Nr. 2 nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.10.2009 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zugestimmt.

Wienhausen, den 27.10.2009

gez. Pohndorf

Gemeindedirektor (L.S.)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.11.2009 im Amtsblatt Nr. 24 für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wienhausen, den 13.11.2009

gez. Pohndorf

Gemeindedirektor (L.S.)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und/ oder
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.

Wienhausen, den __.__.____

Gemeindedirektor (L.S.)

Teil II: BEGRÜNDUNG

1.0 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bereich des ehemaligen Bahnhofes Bröckel im Südwesten der Gemeinde Bröckel lag seit der Aufgabe der alten Bahnstrecke zunächst brach, lediglich das alte Bahnhofsgebäude wurde in den 1990-er Jahren zu Wohnzwecken genutzt. Da das Gelände bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bereits vollständig als Wohnbaufläche bzw. Allgemeines Wohngebiet in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Bröckel mit einbezogen und durch öffentliche Verkehrsflächen an das gemeindliche Erschließungsnetz angebunden war, hatte der Rat der Gemeinde Bröckel zur Konversion des ehemaligen Bahngeländes und zur Schaffung von Wohnbauland 1998 die Aufstellung der Satzung Nr. 2 „Bahnhof Bröckel“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens ist die Satzung im August 1999 in Kraft getreten. Seitdem wurden auf dem Gelände zusätzlich zu dem alten Bahnhofsgebäude mehrere Vorhaben neu errichtet, die vorrangig zu Wohnzwecken genutzt werden.

In Zusammenhang mit einem aktuell geplanten Bauvorhaben hat sich jedoch herausgestellt, dass die bisherige Formulierung der textlichen Festsetzung 2.1 „Art der baulichen Nutzung“ nicht ausreichend eindeutig definiert ist. Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde Bröckel beschlossen, dass zur Klarstellung die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzungen mit dieser 1. Änderung der Satzung Nr. 2 abschließend geregelt werden soll.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung bleiben unverändert bestehen.

2.0 Lage des Plangebietes

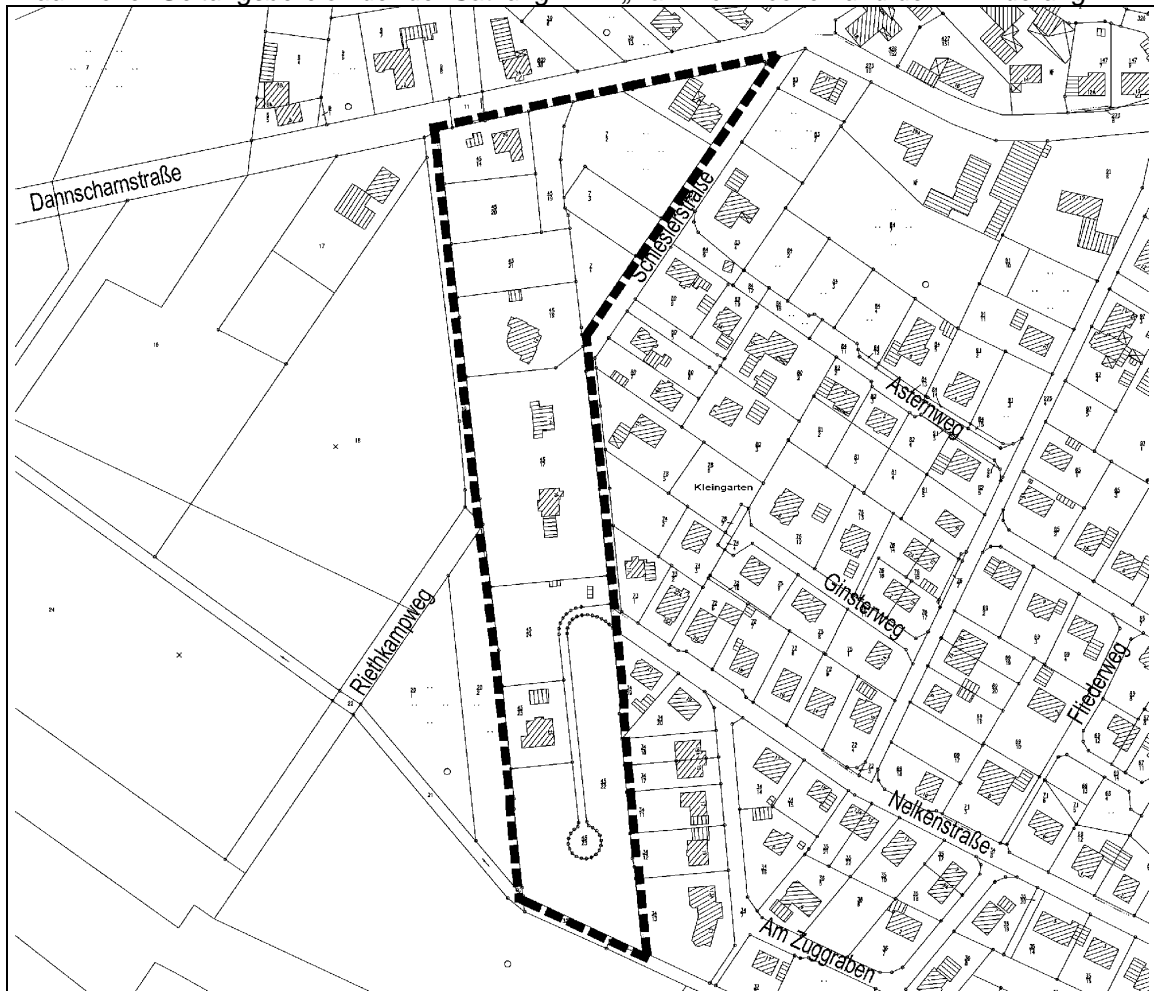
Das Plangebiet der 1. Änderung im Südwesten von Bröckel umfasst den gesamten Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung Nr. 2 der Gemarkung Bröckel mit einer Gesamtfläche von ca. 2,83 ha. Die räumliche Abgrenzung der Satzung ist aus der nachfolgenden Übersichtskarte ersichtlich. Die aufgeführten Flurstücke der Gemarkung Bröckel liegen vollständig innerhalb dieses Geltungsbereiches:

7/2, 7/3, 7/4, 45/10, 45/16, 45/17, 45/19, 45/20, 45/21, 45/22, 45/23, 45/24, 45/25.

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke ist über die Gemeindestraßen Dannelschornstraße im Norden sowie Schlesierstraße und Nelkenstraße im Osten gesichert. Zusätzlich gewährleisten Privatwege (Flurstück 45/19 im Norden und 45/23 im Süden in Verlängerung der Nelkenstraße) die gebietsinterne Erschließung.

Das Plangebiet ist durch die Geländeaufschüttung im Bereich des ehemaligen Bahndammes vorgeprägt und begrenzt hier die bebaute Ortslage. Die Grundstücke mit dem alten Bahnhofsgebäude und der übrigen, bereits vorhandenen Bebauung sind durch Laubbäume und –sträucher stark eingegrünt und damit gut in das Orts- und Landschaftsbild integriert.

Räumlicher Geltungsbereich der der Satzung Nr. 2 „Bahnhof Bröckel“ und der 1. Änderung



3.0 Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Flotwedel stellt für den Bereich der Satzung

- eine Wohnbaufläche - W in dem südlichen Teilstück und
- ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ von 0,2 in dem nördlichen Teilstück

dar. Durch die Festsetzungen der bestehenden Satzung und ihrer 1. Änderung, wonach nur Nutzungen wie in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig und mindestens 70 % der Grundstücksflächen als nicht versiegelte Flächen zu erhalten sind, geht die angestrebte Entwicklung mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes konform.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

4.0 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Auslöser für die Aufstellung der Satzung im Jahre 1998 war die planungsrechtliche Absicherung einer dauerhaften Nachnutzung des ehemaligen Bahnhofsgeländes und die Aufteilung des alten Bahnhofsgeländes in mehrere Baugrundstücke. Vorrangiges Ziel war dabei unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorprägung durch die östlich angrenzenden Wohngebiete die Schaffung von Wohngrundstücken. In diesem Sinne sollten hier Nutzungen wie in einem Allgemeinen Wohngebiet, das gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient, zulässig sein. Der Nutzungskatalog wurde durch die Aufzählung der in § 4 Abs. 2 benannten Nutzungsarten weiter konkretisiert. Seitdem sind entsprechend dieser Zielsetzung mehrere Wohnungsneubauten innerhalb des Satzungsbereiches entstanden.

In Zusammenhang mit der Beurteilung eines aktuellen Bauvorhabens hat sich jedoch herausgestellt, dass die bisherige Formulierung der textlichen Festsetzung „2.1 Art der baulichen Nutzung“ nicht ausreichend eindeutig definiert ist. Um hier Rechtssicherheit zu schaffen, wird die textliche Festsetzung jetzt neu gefasst. Dabei wird bestimmt, dass neben den in einem Allgemeinen Wohngebiet - WA gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO generell zulässigen

- Wohngebäuden,
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetrieben und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

auch „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in den allgemein zulässigen Nutzungskatalog mit einbezogen werden.

Dadurch sollen adäquat zu den „nicht störenden Handwerksbetrieben“ künftig auch wohnverträgliche Gewerbebetriebe angesiedelt werden können, die z.B. kleinere gewerbliche Veranstaltungen, Seminare oder Vergleichbares durchführen. Durch diese Erweiterung der möglichen Nutzungen wird der Gebietscharakter nicht nachteilig verändert oder gefährdet, sondern der Entwicklungsspielraum in dem städtebaulichen Kontext sinnvoll ergänzt.

Andererseits wird mit der neuen Formulierung der textlichen Festsetzung 2.1 eindeutig festgelegt, dass künftig

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Satzungsgebiet unzulässig sind. Da diese Nutzungen aufgrund der durch sie z.B. verursachten Verkehrsaufkommen, Emission und/ oder benötigten Grundstücksgrößen zu Beeinträchtigungen der vorrangigen Wohnnutzung im Satzungsbereich und den angrenzenden Wohngebieten führen können, sind sie in diesem Abschnitt von Bröckel städtebaulich nicht gewollt und werden deshalb ausgeschlossen.

4.2 Sonstige Festsetzungen der Satzung Nr. 2

Abgesehen von der textlichen Festsetzung 2.1 „Art der baulichen Nutzung“ bleiben die anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

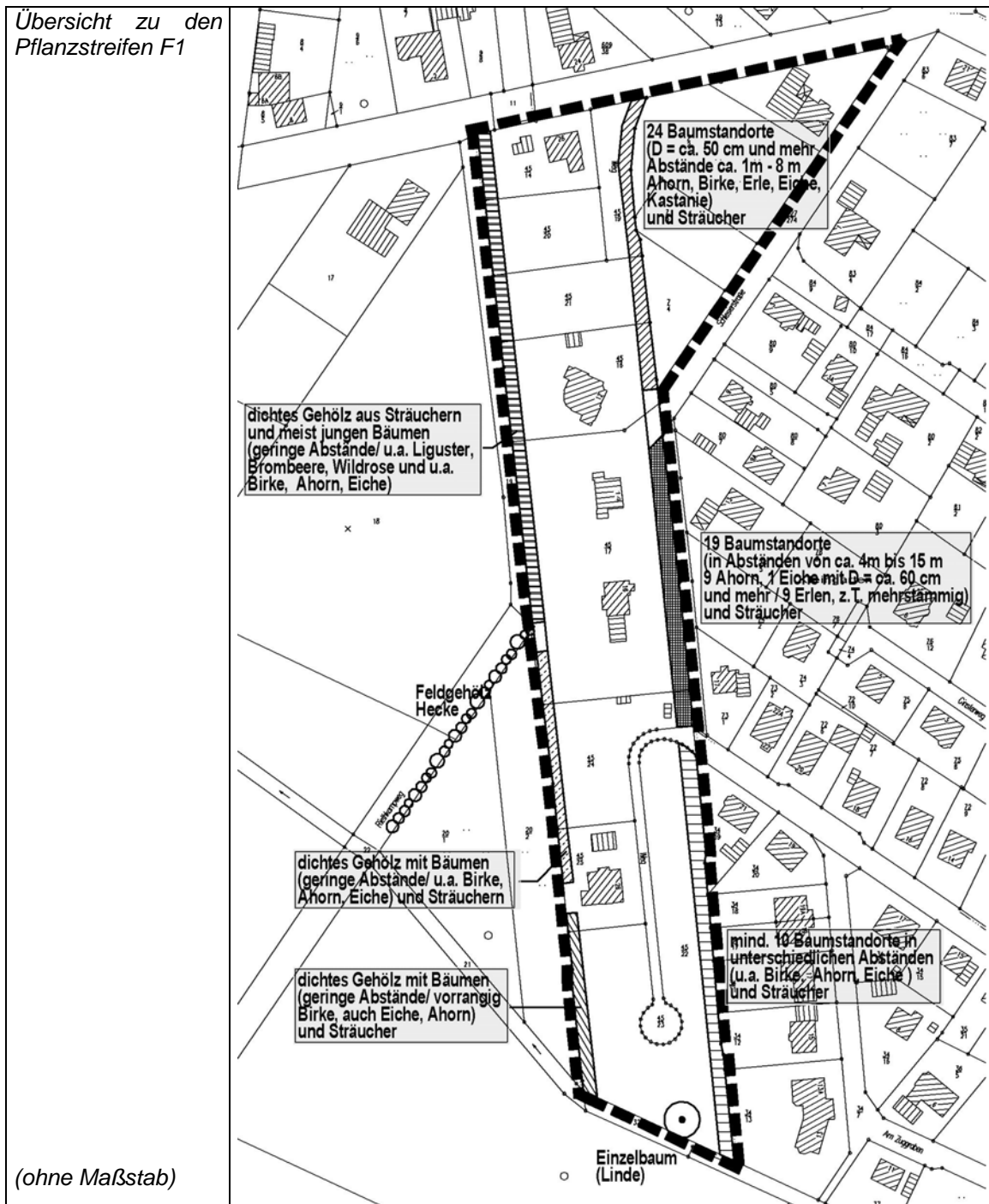
- zur Erschließung,
- zum Maß der baulichen Nutzung und
- zur Grünordnung

unverändert bestehen (siehe Anhang) und sind nicht Bestandteil der 1. Änderung.

Gemeinde Bröckel / Satzung Nr. 2 „Bahnhof Bröckel“ - 1. Änderung

Insbesondere zur Grünordnung ist folgendes anzumerken:

Die Satzung Nr. 2 „Bahnhof Bröckel“ ist seit etwa 10 Jahren (seit August 1999) in Kraft und wird seitdem entsprechend den bestehenden Festsetzungen umgesetzt. Einzelne Neubauten (Wohngebäude) wurden zwischenzeitlich errichtet und die raumwirksame Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern wie vorgesehen erhalten. Dabei war und ist es nicht Zielsetzung jeden einzelnen Gehölzstandort zu sichern, sondern vielmehr den Gesamteindruck eines relativ dicht bepflanzten Grünstreifens mit z.T. hohem Baumbestand als Randeinfassung zu erhalten. Diese Zielsetzung wurde bisher vollständig umgesetzt. Die nachfolgende Darstellung soll in diesem Sinne nur eine grobe Übersicht verschaffen. Der Pflanzstreifen wird z.T. auch durch Gehölzbestand auf den direkt anschließenden Grundstücksabschnitten ergänzt.



5.0 Umweltsituation

5.1 Umweltverträglichkeit

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einschätzung zu den möglichen Umweltauswirkungen durch die 1. Änderung der Satzung Nr. 2 zusammengefasst:

Schutzgut	Art der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Arten und Lebensgemeinschaften/ Biotop-typen	<ul style="list-style-type: none"> - Das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht. - Die Forderungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zu den Ausgleichsmaßnahmen (Neuanpflanzungen/ Entsiegelung von Flächen) bei der Neuversiegelung von Grundstücksflächen gelten auch künftig unverändert weiter. - Das Spektrum der baulichen Nutzung wird eindeutig und abschließend definiert, damit nur Nutzungsarten zulässig sind, die mit dem bisherigen Charakter des Allgemeinen Wohngebietes vereinbar sind und das Wohnen nicht stören. <p>Damit wird weiterhin sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes der Lebens- und Rückzugsraum für Arten und Lebensgemeinschaften nicht über das schon heute zulässige Maß hinaus eingeschränkt oder verändert wird. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten.</p>	◆
Boden/ Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Es müssen auch weiterhin mindestens 70% der Grundstücksflächen als unversiegelte Flächen erhalten bleiben. - Das gesamte Niederschlagswasser ist auch weiterhin auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern und zu verdunsten. <p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser werden deshalb nicht erwartet.</p>	◆
Luft und Klima	<p>Es wird</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine zusätzliche bauliche Verdichtung und - keine weitere Beseitigung von Pflanzflächen sowie Grün- und Freiräumen eingeleitet und - keine Nutzung zugelassen, <p>die im Vergleich zu der geltenden Satzung Nr. 2 nachteilige Veränderungen der Luftqualität oder des örtlichen Kleinklimas ermöglichen würden. Als Ausgleich für die Neuversiegelung von Flächen sind Neuanpflanzungen oder/und die Entsiegelung bisher versiegelter, aber nicht mehr benötigter Grundstücksflächen vorzunehmen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten.</p>	◆

Gemeinde Bröckel / Satzung Nr. 2 „Bahnhof Bröckel“ - 1. Änderung

Schutzgut	Art der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb des Plangebietes sind weiterhin nur Bauvorhaben zulässig, die sich hinsichtlich ihrer Nutzungsart und Abmessung in das örtliche Erscheinungsbild einfügen und dem bisher festgesetzten Maß der baulichen Nutzung entsprechen. - Die deutliche, landschaftsprägende Ortsbegrenzung durch den ehemaligen Bahndamm mit dem vorhandenen raumwirksamen Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern bleibt auch in Zukunft gesichert. <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind deshalb nicht zu erwarten.</p>	◆
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Vorkommen bekannt.	◆
Mensch	Da im Vergleich zu der geltenden Satzung Nr. 2 aufgrund der textlichen Festsetzungen auch in Zukunft keine Nutzungen oder baulichen Maßnahmen zugelassen werden, die mit dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht vereinbar sind oder das Wohnen stören, sind voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.	◆
Wechselwirkungen	Keine	◆
◆◆◆ sehr erheblich / ◆◆ erheblich / ◆ weniger erheblich / ◆ nicht erheblich		

5.2 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Der Planbereich ist als Altstandort i. S. von § 31 Abs. 2 NAbfG erfasst. Bodenverunreinigungen durch erheblich umweltgefährdende Stoffe, die eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und/oder Reaktionen bzw. Aktivitäten erfordern würden, sind jedoch nicht bekannt. Aufgrund der nachfolgenden Auflistung liegen auch keine verdachtsbegründenden Hinweise auf das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen vor:

- Der Bahnhof hatte ein Hauptgleis und ein Nebengleis zur Verladung von Gütern.
- 1966 wurde der Rationalisierungsbeschluss gefasst und
- 1967 die Einstellung der Strecke geplant.
- 1971 wurde zunächst der Reisezugverkehr eingestellt, während der Güterverkehr noch einige Zeit aufrecht erhalten wurde.
- 1979 wurden die Gleisanlagen samt Schotterbett vollständig rückgebaut und die Materialien aus dem Satzungsbereich entfernt. Dabei wurden keine schädlichen Bodenverunreinigungen festgestellt.
- Bei dem Verkauf der Bahnanlage wurde von Seiten der Bahn angegeben, dass Altlasten auf dem Gelände nicht bekannt sind, ebenso wie der Einsatz oder der Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen oder mit Stoffen, die Schadstoffe beinhalten.

5.3 Kampfmittelbeseitigung

Kampfmittelvorkommen innerhalb des Plangebietes, die eine Kennzeichnung oder Sondierungsmaßnahmen erforderlich machen würden, sind nicht bekannt. Sollten aber bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat umgehend und direkt zu benachrichtigen.

6.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die im Ort vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert bzw. kann, soweit noch nicht vorhanden, durch entsprechende Netzerweiterung sichergestellt werden. Im Einzelnen sind folgende Versorgungsunternehmen zuständig:

6.1 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird durch das Versorgungsnetz der SVO Energie GmbH sichergestellt.

6.2 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende, zentrale Rohrsystem durch die SVO Energie GmbH.

Die Löschwasserversorgung ist gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu gewährleisten (Grundschutz). Der Nachweis hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. Bei Gebäuden bzw. Nutzungseinheiten, die mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrswegen entfernt liegen, ist eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsflächen gem. DIN 14090 herzustellen.

6.3 Abwasserentsorgung

Die schadloose Schmutzwasserbeseitigung wird über das vorhandene Schmutzwasserkanalsystem sichergestellt. Zuständig ist der Abwasserverband Matheide. Die Kapazitäten der Kläranlage sind für die zusätzliche Aufnahme von Abwässern ausreichend bemessen.

6.4 Oberflächenentwässerung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche innerhalb des Plangebietes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung). Lediglich für die Dachflächenentwässerung ist bei ausreichendem Grundwasserabstand eine (Rohr-) Rigolen-Versickerung möglich. Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.

Für die mit der Regenwasserversickerung verbundene Gewässerbenutzung von öffentlichen Flächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 Nds. Wassergesetz (NWG) gesondert zu beantragen. In dem Erlaubnis Antrag ist die schadloose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig vor dem Baubeginn zu führen, so dass evtl. Änderungen umgeplant und bei der Ausführung berücksichtigt werden können.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

6.6 Fernmeldenetz

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes der noch nicht angeschlossenen Bereiche und die Koordination mit anderen Planungsträgern sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Monate) schriftlich anzuzeigen.

7.0 Durchführung und Kosten der 1. Änderung

Die Durchführung neuer privater Baumaßnahmen soll kurzfristig erfolgen, der Gemeinde entstehen dadurch jedoch keine Folgekosten.

Teil III: Umweltbericht

Die 1. Änderung der Satzung Nr. 2 „Bahnhof Bröckel“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da durch die 1. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Deshalb wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4

abgesehen. Eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (gemäß § 4c BauGB) ist nicht anzuwenden.

Gemeinde Bröckel
Wienhausen, den 27.10.2009

gez. Behrens

Bürgermeister

L.S.

gez. Pohndorf

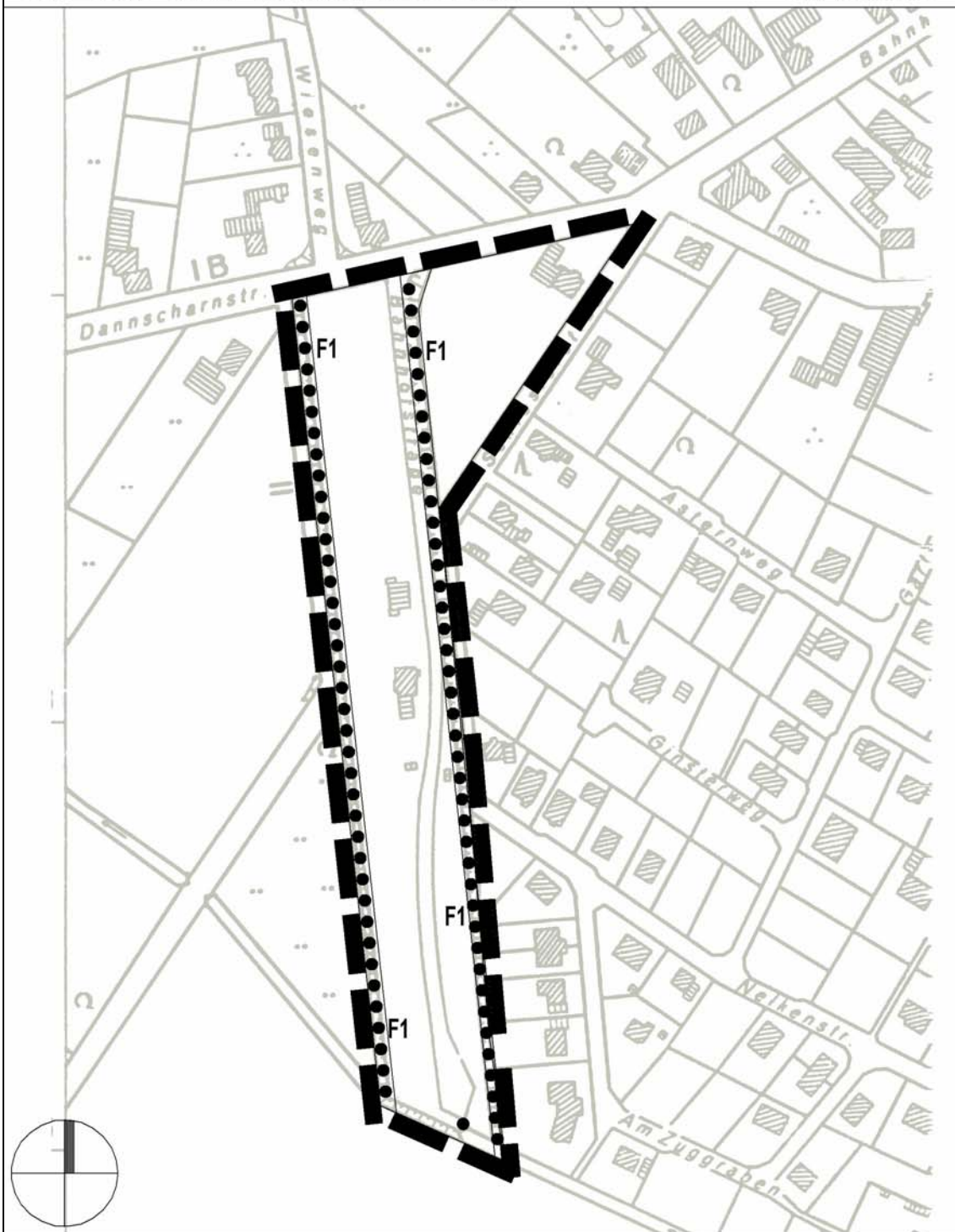
Gemeindedirektor

ANHANG




Satzung Nr. 2 „Bahnhof Bröckel“ – Zeichnerische und Textliche Festsetzungen
(In Kraft getreten am 26.08.1999)

Satzung "Nr.2 - Bahnhof Bröckel"

M. 1:2500



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Geltungsbereich der Satzung
-  Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Zu erhaltender Einzelbaum

SATZUNG „NR. 2 BAHNHOF BRÖCKEL“ - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ERSCHLIESSUNG

1.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Bei einer Teilung der innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegenden Grundstücke ist die Erschließung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern, soweit diese nicht bereits über eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße gewährleistet ist. Das Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Anlieger, das Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger einzurichten.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 21 BauGB.

2.0 BAULICHE NUTZUNG

2.1 Art der baulichen Nutzung

- Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind Nutzungen wie in einem Allgemeinen Wohngebiet - WA nach § 4 Abs. 1 bis 3 BauNVO zulässig. Dieses sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO.

(Hinweis: 2.1 Art der baulichen Nutzung – neue Fassung siehe 1. Änderung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 750 m² haben.
- Mindestens 70 % der Grundstücksflächen müssen als unversiegelte Flächen erhalten bleiben.
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit je höchstens 2 Wohnungseinheiten zulässig.
- Es sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1,2,3 und 6 BauGB.

3.0 GRÜNORDNUNG

3.1 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - „F1“

- Innerhalb der mit „F1“ festgesetzten Pflanzfläche ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist die Nachpflanzung im Verhältnis 1 : 1 mit Pflanzen gleicher Art innerhalb der Pflanzfläche vorzunehmen.
- Die Pflanzfläche „F1“ darf entlang der Ostgrenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung auf einer Länge von maximal 3 m pro Grundstück und Zufahrten sowie für die unter Ziffer 1.1 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte unterbrochen werden. Die dadurch entfallende Pflanzfläche ist ersatzweise im Verhältnis 1 : 1 an anderer Stelle auf dem Grundstück anzulegen.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

3.2 Zu erhaltender Einzelbaum

- Die Winterlinde (*Tilia cordata*) $d = 100$ m im Süden des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung ist als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

3.3 Neuversiegelung von Grundstücksflächen

- Als Ausgleich für Maßnahmen, die zu einer Neuversiegelung von Grundstücksflächen führen, sind
 1. pro angefangene 60 m² Bodenneuversiegelung mindestens 2 Laubbäume und 6 Sträucher auf dem Grundstück anzupflanzen oder
 2. pro angefangene 60 m² Bodenneuversiegelung mindestens 30 m² bisher versiegelte Fläche des Grundstückes vollständig zu entsiegeln oder
 3. pro angefangene 60 m² Bodenneuversiegelung mindestens 1 Laubbaum auf dem Grundstück anzupflanzen und mindestens 15 m² bisher versiegelte Fläche des Grundstückes vollständig zu entsiegeln.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und § 8a BNatSchG.

3.4 Neuanpflanzungen

- Die Neuanpflanzungen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode (Oktober bis April) zu realisieren, welche der Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme bzw. dem Abgang von Gehölzen folgt. Es sind nur standortgerechte Gehölze zulässig wie:

Sträucher:

Ahorn (*Acer*), Birke (*Betula*), Eiche (*Quercus robur*), Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weide (*Salix*), Schlehe (*Prunus spinosa*), wolliger Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdom (*Crataegus avellana*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Wildjohannisbeere (*Ribes nigrum*), Obststräucher aller Arten und Sorten

Qualität: 3 x verpflanzt, Höhe bei Pflanzung mind. 80-100 cm.

Bäume:

Akazie (*Robinia*), Ahorn (*Acer*), Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula verrucosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weide (*Salix*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Obstbäume aller Arten und Sorten

Qualität: Heister oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Höhe bei Pflanzung mind. 300 - 350 cm.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

3.5 Versickerung des Oberflächenwassers

- Die Versickerung des Oberflächenwassers hat auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erfolgen.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

3.6 Sicherung des humosen Oberbodens

- Der humose Oberboden ist vor sämtlichen Bauausführungen gesondert aufzunehmen und abseits vom Baubetrieb zwischen zu lagern. Er ist nach Abschluss der Bauarbeiten wieder gleichmäßig auf den verbliebenen Freiflächen auszubringen.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB