

Übersichtsplan über die Lage der Geltungsbereiche o. M.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) (siehe technische Festsetzung Nr. 1)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
 TH 92,5 Trauthöhe über Normalhöhennull als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 abweichende Bauweise  
 Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie

**Flächen und Anlagen der Ver- und Entsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen  
 Elektrizität

**Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Ein- und Ausfahrtbereich  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung  
 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung (öffentlich)  
 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung (privat)  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) (siehe technische Festsetzung Nr. 4)

**Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Werbeanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
 Zweckbestimmung:  
 St Stellplatz  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

**Hinweise**  
 z.B. 1) 2) Hinweis auf textliche Festsetzung  
 Eingetragener Höhenpunkt

**Darstellungen der Plangrundlage**  
 vorh. Wohngebäude mit Hausnummer  
 vorh. Nebengebäude  
 Flurstücksgrenzen  
 z.B. 7/3 Flurstücksnummern

### TEXTLICHE FESTSETZUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- Das Sondergebiet „großflächiger Lebensmittelvollortmer“ SO1 dient der Unterbringung großflächiger Lebensmittelvollortmer. Zulässig sind dem Lebensmittelvollortmer untergeordnete Gastronomiebetriebe (z.B. Café). Zulässig sind Lebensmittelvollortmer mit einer Verkaufsfläche von höchstens 0,0946 (=1.500 m²) und einer Mindestverkaufsfläche je Betrieb von 1.300 m². Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente muss mindestens 50 % der Verkaufsfläche betragen. Das Sondergebiet „großflächiger Lebensmittelvollortmer“ SO2 dient der Unterbringung großflächiger Lebensmittelvollortmer. Zulässig sind Lebensmittelvollortmer mit einer Verkaufsfläche von höchstens 0,0757 (=1.200 m²) und einer Mindestverkaufsfläche von 950 m². Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente muss mindestens 50 % der Verkaufsfläche betragen.

### Verkaufsflächenzahl und Verkaufsfläche

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Als maßgebliche Grundstücksfläche für die Ermittlung ist die im Bebauungsplan als Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzte Fläche mit einer Gesamtgröße von 15.000m² heranzuziehen.

- Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**
  - Im Sondergebiet SO mit abweichender Bauweise a dürfen Gebäude auch wie folgt errichtet werden:
    - Baukörper mit mehr als 50 m Länge.
  - Im Sondergebiet SO wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. (§ 9 Abs. 4 BauGB)
  - Im Sondergebiet SO dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Eingangsüberdachungen, aufliegende Zugangsstappen zu Technikbereichen, Kellerlichtschächte oder sonstige bodenrechtlich relevante bauliche Anlagen auf maximal 50% der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 0,8 m überschritten werden.
  - Im Sondergebiet SO sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
  - Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf durch Photovoltaikanlagen und durch solarthermische Anlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 2,0 m beträgt und mindestens 2,0 m von der Gebäudeäußerkante zurückbleibt.
- Gründordnung**
- Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**
  - Begrünung**  
 Die nicht vergaarten Flächen sind mit einer standortgerechten Regio-Saatgut-Mischung anzubauen. In allen begrünter Flächen und Pflanzflächen sind Anlagen zur Regenwasserabschüttung und/oder Versickerung zulässig. Auf den Dachflächen der Gebäude ist eine Dachbegrünung zulässig.
  - Anpflanzung von Bäumen**  
 Es sind insgesamt 37 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - In direkter räumlicher Zuordnung zu der Stellplatzanlage sowie innerhalb der Stellplatzanlage sind 24 Laubbäume mit hohem Kronensatz und ohne Fruchtansatz als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von mindestens 18 cm bis 20 cm, zu setzen. Es können Kalkarantien (z. B. von Geltungen wie Ahorn (Acer), Eiche (Quercus) oder Linde (Tilia) verwendet werden.
  - Für 6 innerhalb der Stellplatzanlage zu platzierende Exemplare sind Baumguben mit einem Rauminhalt von mindestens 12 m³ anzugeben. Die Teile der Baumguben hat 1,5 m zu betragen. Die Baumguben sind mit geeignetem Substrat zu befüllen. Je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde, dauer- halt begrunte Vegetationsfläche mit Nettomindestmaß von im Mittel ca. 2 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen. Die restlichen Flächen der Baumguben können mit befüllbaren Bepflanzungen überbaut werden. Für eine ausreichende Bepflanzung und Vergrünung der Baumguben sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:  
 - Die Bepflanzung ist zu sorgen 4.1.2.2 Für 6 innerhalb der Stellplatzanlage zu platzierende Exemplare sind Baumguben mit einem Rauminhalt von mindestens 12 m³ anzugeben. Die Teile der Baumguben hat 1,5 m zu betragen. Die Baumguben sind mit geeignetem Substrat zu befüllen. Je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde, dauer- halt begrunte Vegetationsfläche mit Nettomindestmaß von im Mittel ca. 2 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen. Die restlichen Flächen der Baumguben können mit befüllbaren Bepflanzungen überbaut werden. Für eine ausreichende Bepflanzung und Vergrünung der Baumguben sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:  
 - Die Bepflanzung ist zu sorgen
- In räumlicher Zuordnung zu den Gebäuden des Sondergebietes sind weitere 6 Bäume zu pflanzen. Es sind mindestens mittelgroße Exemplare zu verwenden, die Pollen und/oder Nektar produzieren. Sie sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von mindestens 18 cm bis 20 cm, oder Solitär, 3 x verpflanzt, zu setzen. Es sind gebietsheimische Arten wie z. B. Salweide (Salix caprea) oder Feldahorn (Acer campestre) zu verwenden.
- Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen 1 sind als Überhalter einer Baum-Sträuchhecke 7 Hochstämme gebietsheimischer Arten zu setzen, die Pollen und/oder Nektar produzieren. Die Bäume sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von mindestens 18 cm bis 20 cm, zu setzen. Es sind gebietsheimische Arten wie z. B. Traubeneiche (Quercus petraea) oder Winterlinde (Tilia cordata) zu verwenden. Die Anpflanzung der Bäume hat gemäß der Empfehlungen der FLL (Forstungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für Baum- und Strauchpflanzungen, Teil 2, Standortbedingungen für Neupflanzungen, Pflanzregeln und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate (Ausgabe 2010) zu erfolgen. Es ist eine fünfjährige Fertigstellungs- und Entwicklungsphase gemäß DIN 18 916 und DIN 18 919 durchzuführen. Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen 1 ist am südwestlichen Rand des B-Plangebietes eine ca. 110 Meter lange, zweireihige Baum-Sträuchhecke mit einem schmalen beidseitigen Grös- und Staudensaum aufzubauen. 10 % der Anpflanzung ist aus Heister, der Rest aus Sträuchern zu bestehen. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:  
 Sträucher: verpflanzt, 4 Triebe, 60 - 100 cm; Heister: verpflanzt, 100 - 150 cm. Die Anpflanzung ist in Pflanzrasten von maximal 1,5 m x 1,5 m herzustellen. Als Heister sind Arten wie z. B. Feldahorn (Acer campestre) zu verwenden. Als Sträucher sind Arten wie z. B. Hasel (Corylus avellana) oder Roter Hirtengolb (Cornus sanguinea) zu verwenden. Es sind gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Die Baumzone ist mit einer standortgerechten Regio-Saatgut-Mischung anzubauen. Es ist eine fünfjährige Fertigstellungs- und Entwicklungsphase gemäß DIN 18 916 und DIN 18 919 durchzuführen. Eine Einfriedung der Fläche für Anpflanzungen ist unzulässig. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind in den oben beschriebenen Pflanzqualitäten zu ersetzen.

- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 Baugesetzbuch)**  
 Die Fläche umfasst die am östlichen Rand des Plangebietes gelegene Trasse der ehemaligen und zwischenzeitlich entwidmeten Kleinbahn Wiltberg - Oebisfelde. Sie stellt ein zusammenhängendes mit dem außerhalb des Plangebietes gelegenen Trassenabschnitt ein wichtiges Element des Biotopverbundes dar. Die ehemalige Bahntrasse einschließlich der noch vorhandenen Reste des Eisenbahnbetriebs wie Schienen und Gleisrichter ist dauerhaft zu erhalten. Der Bewuchs besteht hauptsächlich aus einer Gras-Strauchvegetation. Die Entwicklung des Bewuchses kann der Sukzession überlassen werden.

### Geltungsbereich B

- Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Auf einer ca. 13.280 m² umfassenden derzeit als Intensivgrünland genutzten Fläche in der Ortserweiterung Gemarkung Brome, Flur 4, Flurstück 2033, ist eine naturnahe Auenentwicklung zu fördern. Dazu ist auf einer Fläche von ca. 250 m² ein Graben naturnah zu gestalten. Auf einer Fläche von ca. 1.340 m² ist ein naturnaher Gewässerarm und auf einer Fläche von ca. 500 m² ein naturnahes Kleingewässer herzustellen. Zusätzlich ist das Ökosystem auf einer Fläche von ca. 950 m² naturnah aufzuwickeln. Naturnahe Gewässerstrukturen zeichnen sich durch wechsellagerte Sedimentablagerungen und unterschiedliche Gewässerströme aus. Außerdem ist auf einer ca. 4.300 m² umfassenden Fläche durch einen fächtigen Bodenabtrag zur besseren Vermischung und durch die Anpflanzung von autochthonen Gehölzen aus Arten der Weich- und der Hartholzaue ein Auenwald zu initiieren. Auf weiteren ca. 5.000 m² Fläche ist das vorhandene Grünland mit dem Entwicklungspotential „pflanzliche Nassweiese“ zu extensivieren. Ggf. ist zum Erreichen des Ziels ebenfalls ein fächtiger Bodenabtrag erforderlich. Erlangung der Öre sind zudem 12 Einzelbäume zur Bepflanzung des Gewässers zu pflanzen. Die festgesetzten Maßnahmen müssen spätestens drei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten fertiggestellt sein.
- Sonstige Festsetzungen**  
 Sichtbereiche und -flächen sind gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichtliniennissen, parkenden Kraftfahrzeugen und schließendem Bewuchs freizuhalten.
- Hinweise**
  - Archäologie**  
 Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodengriffen archaische Denkmale auftreten; die dem unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreis- und Stadtverwaltung (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/2014; info.schuelke@ghfho.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
  - Ortsdurchfahrt**  
 Nach dem Umbau der Bahnhofstraße 5249 wird die Grenze der Ortsdurchfahrt an die im Bebauungsplan nachrichtig übernommene Stelle verlegt. Damit übernimmt der Flecken Brome die Unterhaltspflicht für die innerhalb der künftigen Ortsdurchfahrt liegenden Abschnitt der Bahnhofstraße.
  - Lärmschutz**  
 Für das Sondergebiet „großflächiger Lebensmittelvollortmer“ SO1 und des Sondergebiet „großflächiger Lebensmittelvollortmer“ SO2 sind im Rahmen der Bauanträge auf die konkrete Baumaßnahme bezogene schallschutzrechtliche Berechnungen vorzulegen.
  - Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gebiet Geltungsbereich B)**  
 Das Plangebiet des Geltungsbereiches B liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet der Öre. Sämtliche Arbeiten zur Schaffung von Gewässern, Aufweitung der Öre, Pflanzmaßnahmen, Abräuberungen bedürfen sowohl einer wasserrechtlichen Genehmigung als auch einer Ausnahmgenehmigung nach § 78a WHG. Die Maßnahmen in der Öre sind mit dem zuständigen Unterhaltungsverband Öre abzusprechen. Der UHV Öre ist als TOB in Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
  - Entwicklungsprozess**  
 Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen muss bereits mit Beginn flächenverändernder Baumaßnahmen gewährleistet sein. Bei der Planung/Ausführung der Entwässerungsanlagen sind die Vorgaben des DWIA-A 138 und des DWIA-M 153 bzw. DWIA-A 102 zu berücksichtigen.
  - Aufenthaltsort**  
 Zur Erweiterung der Erlassungsmöglichkeiten recycelbare Werkstoffe wie die Ausweisung einer Wertstoffinsel für Glasanlagerung empfohlen.

### D Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 84 NbaU in Verbindung mit der derzeit geltenden Fassung

- Geltungsbereich**
  - Räumlicher Geltungsbereich  
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das sonstige Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO. Diese örtliche Bauvorschrift ist ein Bestandteil des Bebauungsplanes und ist Bestandteil des Bebauungsplanes einschließlich „Lerchenfeld Nahversorgungscenter“.
  - Sächlicher Geltungsbereich  
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NbaU in der jeweils geltenden Fassung und trifft Regelungen zur Anzahl und zur Gestaltung der Werbeanlagen.
- Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NbaU)**
  - Ort der Werbung:  
 a) Werbeanlagen sind nur an der Stirnseite der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.  
 b) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen ausgeschlossen bis auf folgende Ausnahme: Je zu/Abstand ist ein Werbepunkt mit einer max. Höhe von 10,00 m zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig nach § 80 Abs. 3 NbaU handelt, wer eine Bau- und Pflanzmaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 1 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemindert werden (§ 80 Abs. 5 NbaU).

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung in Verbindung mit § 98 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (KomVG) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat des Flecken Brome diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie örtliche Bauvorschrift an Satzung beschlossen.

Brome, den 27.07.2023  
 gez. Hilmer (Bürgermeister) (Siegel)

Es wird hiermit bezeugt, dass diese Kopie/ dieser Ausdruck mit dem Original übereinstimmt.  
 Brome, den ..... Der Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat des Flecken Brome hat in seiner Sitzung am 13.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Brome, den 27.07.2023 gez. Hilmer (Bürgermeister)

**Planzeichnung**  
 Die Planzeichnung entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und wird die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 23.11.2020.

Wolferbüttel, den 18.07.2023 gez. Bölsing (Offen bestellter Vermessungsingenieur)

**Planverfahren**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Meißner Architekten BDA Steinbrecherstraße 24, 38106 Braunschweig

Braunschweig, den 18.07.2023 gez. Meißner (Planverfasser)

**Örtliche Auslegung**  
 Der Rat des Flecken Brome hat in seiner Sitzung am 13.10.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Brome, den 27.07.2023 gez. Hilmer (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat des Flecken Brome hat den Bebauungsplan sowie die Begründung nach Prüfung der vorgelegten Bedenken und Anmerkungen aus den Verfahren § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.08.2023 an Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Brome, den 27.07.2023 gez. Hilmer (Bürgermeister)

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.23 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 12 gemacht worden.

Brome, den 04.12.2023 gez. Hilmer (Bürgermeister)

### Ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB:

**Wiederholte öffentliche Auslegung**  
 Der Rat des Flecken Brome hat in seiner Sitzung am 13.10.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift „Nahversorgungscenter Lerchenfeld“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Aufgrund von Verfahrensfehlern und Änderungen der Festsetzungen gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde eine wiederholte öffentliche Auslegung erforderlich.

Ort und Dauer der wiederholten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von ..... bis einschließlich ..... erneut öffentlich ausliegen.

Brome, den ..... Der Bürgermeister

**Bekanntmachung der Träger öffentlicher Belange**  
 Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind mit Schreiben von ..... von der wiederholten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a (3) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

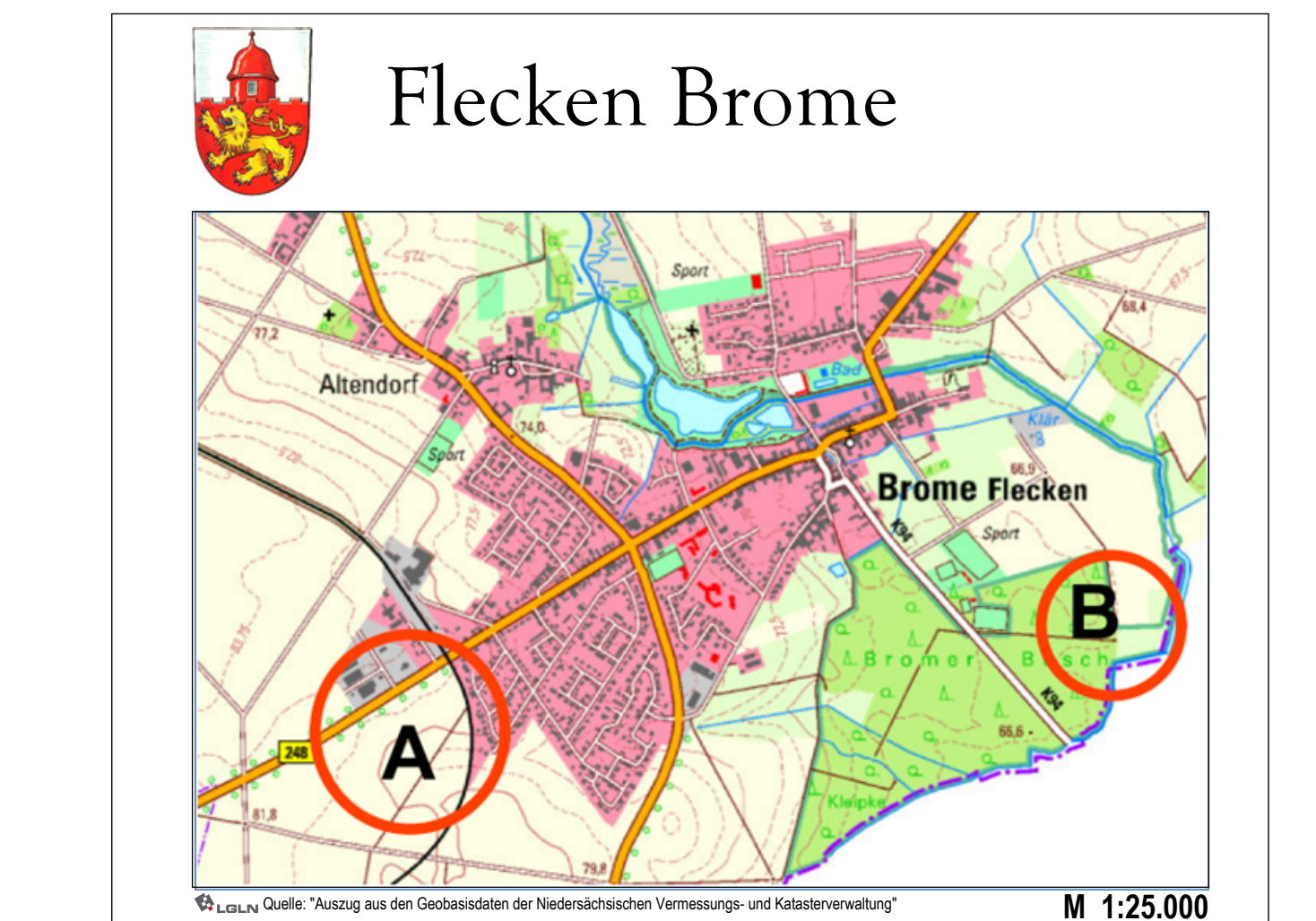
Brome, den ..... Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat des Flecken Brome hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am ..... nach § 10 Abs. 1 BauGB an Satzung mit Begründung beschlossen.

Brome, den ..... Der Bürgermeister

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan „Nahversorgungscenter Lerchenfeld“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Brome, den ..... Der Bürgermeister



## Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Lerchenfeld-Nahversorgungscenter

M 1:25.000

M 1:1000

Stand 03/2024 § 10 (1) BauGB

Meißner Architekten BDA Steinbrecherstr. 24 38100 Braunschweig