

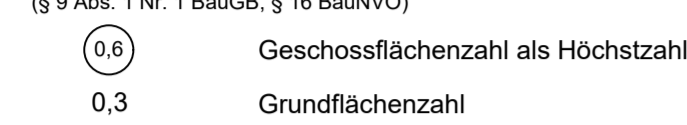
**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - ,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

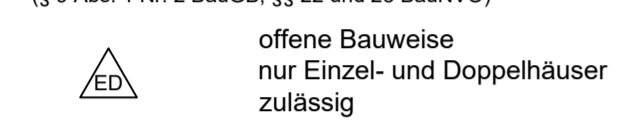


Geschossflächenzahl als Höchstzahl  
0,3  
Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse  
II als Höchstmaß

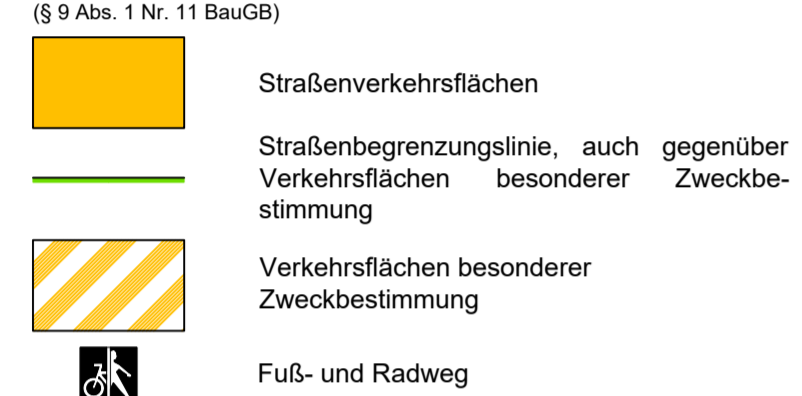
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt  
FH 9,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig

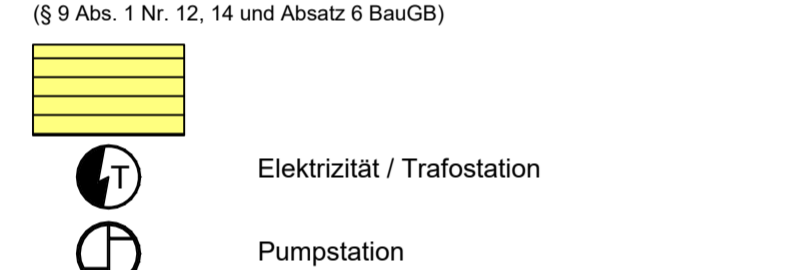
**VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSÖRGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

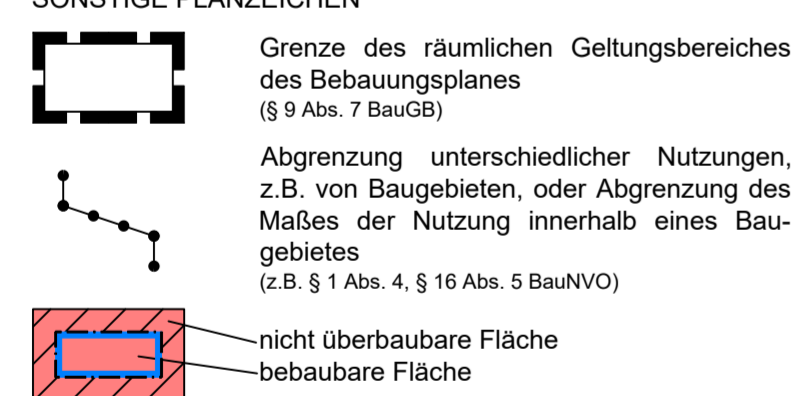


**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAGNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAGNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



**Gesetzesbezüge**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 257)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 176)  
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)  
Planzeichenverordnung (PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 189)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Die durch **FH** festgesetzte maximale Firsthöhe bemisst sich nach der Höhe des jeweiligen Dachfirstes, in der Mitte der Firstlänge gemessen, über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen in diesem Bebauungsplan festgesetzten und fertig ausgebauten Verkehrsfläche (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- Die Oberkante der Bodenplatte von Gebäuden muss mindestens 30 cm über der Mitte der jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen. Die hieran anschließenden Grundstücksflächen sind auf Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche aufzufüllen (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB).
- Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen jeglicher Art liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten mit Ausnahme von maximal 1,20 m hohen Einfriedungen unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).
- Weitere Festsetzungen gemäß Umweltbericht**
- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und Verkehrsflächen des Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)  
§ 1 Geltungsbereich  
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ruskamp“ der Gemeinde Bröckel.

§ 2 Dachneigung  
Es sind nur geeignete Dächer mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig. Eingangsbüddachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Dachfarbe  
Die Dacheindeckung muss in der Farbe rot bis braun bzw. anthrazit erfolgen. Eingangsbüddachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese Vorbauten und Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, begrünte Dächer, Nebenanlagen einschließlich Solar-/Photovoltaikanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Den Farbrahm bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR (Die Übersichtskarte kann im Baumt der Samtgemeindeverwaltung Flotwedel, Am Alten Bahnhof 3, 29342 Wienhausen zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden) mit folgenden Farben:

- aus der - Farbreihe Rot - die Farben  
RAL 3002 Kamminrot  
RAL 3003 Rubinrot  
RAL 3004 Purpurrot  
RAL 3005 Weinrot  
RAL 3011 Braunrot  
RAL 3009 Oxydrot  
RAL 3013 Tomatenrot  
RAL 3016 Korallenrot
- aus der - Farbreihe Braun - die Farben  
RAL 8004 Kupferbraun  
RAL 8012 Rotbraun  
RAL 8015 Kastanienbraun  
aus der Farbreihe - Grau - die Farben  
RAL 7016 Anthrazitgrau  
RAL 7021 Schwarzgrau  
RAL 7024 Graphitgrau  
RAL 7026 Granitgrau

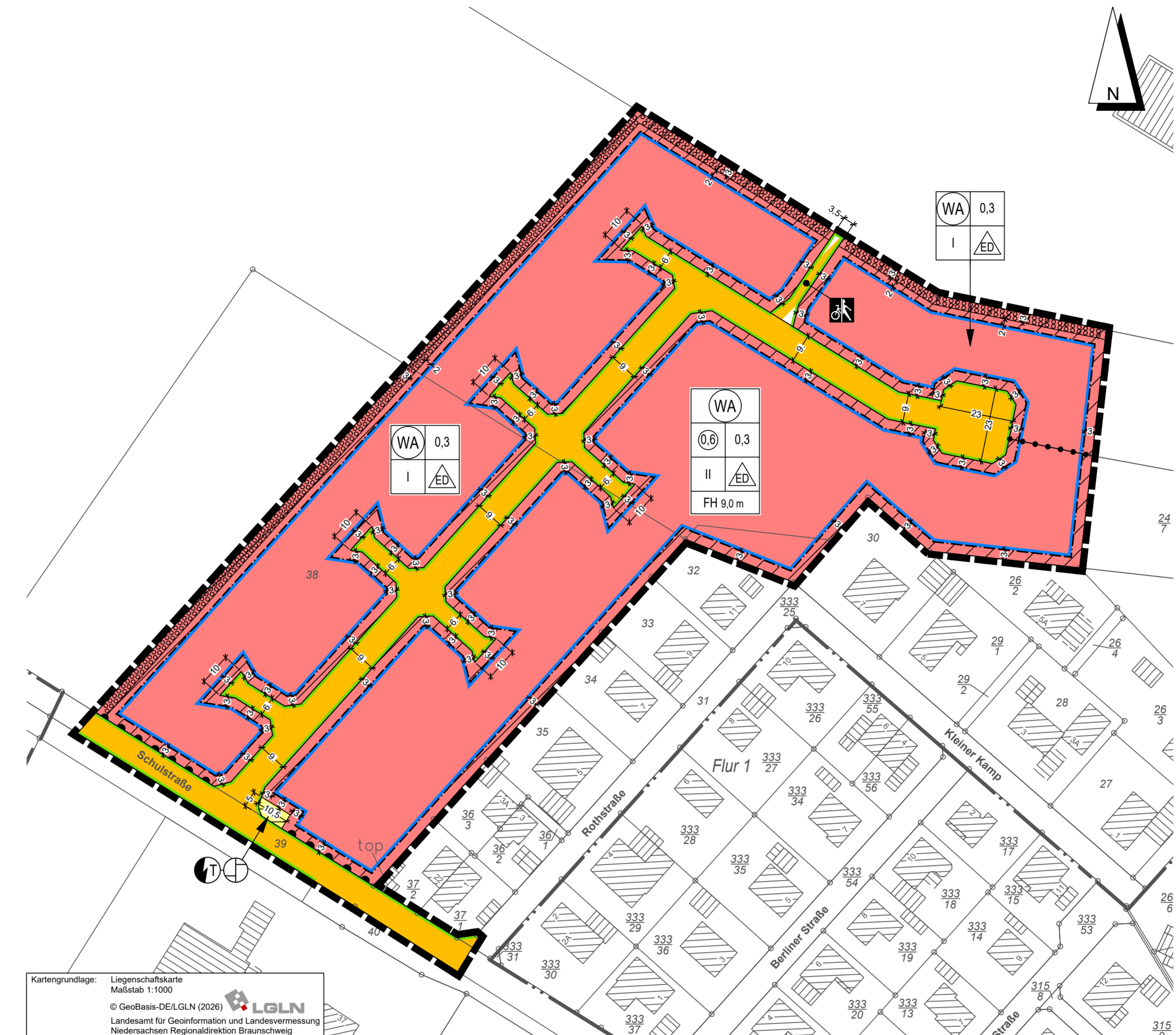
Zwischentöne sind zulässig.  
§ 4 Einfriedungen  
Einfriedungen innerhalb von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nur als Hecken aus lebenden Laubgehölzen sowie als transparente Zäune wie beispielsweise Maschendrahtzäune und Knotengeflechtzäune zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den Festsetzungen dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.  
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

**NACHRICHTLICH**

- Gemäß § 9 (2) NBauO:  
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Gemäß § 9 (4) NBauO:  
Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.
- Gemäß § 32a NBauO:  
(1) Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² beträgt, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.  
(2) Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch  
1. eine Aufstockung,  
2. einen Anbau oder  
3. eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht,  
so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m² beträgt, mindestens 50 Prozent dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.  
(3) Wird ein offener Parkplatz oder ein offenes Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge errichtet, so ist über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Dieselbe Pflicht besteht auch, wenn mindestens 50 Prozent der vorhandenen Fläche eines offenen Parkplatzes in seinen Abmessungen oder Fahrbahnkonstruktionen wesentlich geändert oder erneuert werden. Ausgenommen von den Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Die Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch, wenn der Parkplatz oder das Parkdeck von mehreren Nutzungseinheiten auch in unterschiedlichen Gebäuden genutzt wird.  
(4) Die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall  
1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,  
2. technisch unmöglich ist,  
3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder  
4. auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind.

Die Pflichten nach Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 Satz 2 entfallen auch, wenn die Baumaßnahme aufgrund besonderer Umstände, insbesondere zur Behebung unvorhergesehener Schäden durch Unwetterereignisse, zwingend erforderlich ist.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
© GeoBasis-DE/LGLN (2026)  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

**Priambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 84 Abs. 1, 3, 4 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bröckel diesen Bebauungsplan Nr. 15 "Ruskamp", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.  
Bröckel, den  
Siegel  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bröckel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Bröckel, den  
Siegel  
Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
© GeoBasis-DE/LGLN (2026)  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 264905-0, Stand vom 13.02.2026).  
Celle, den  
Siegel  
Bürgermeister

**Veröffentlichung im Internet**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bröckel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.  
Bröckel, den  
Siegel  
Bürgermeister

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im Februar 2026  
BÜRO KELLER  
Büro für städtebauliche Planung  
Löhner Straße 15, 30559 Hannover  
Telefon (0511) 522030 Fax 529562  
Bröckel, den  
Siegel  
Bürgermeister

**Veröffentlichung im Internet**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bröckel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.  
Bröckel, den  
Siegel  
Bürgermeister

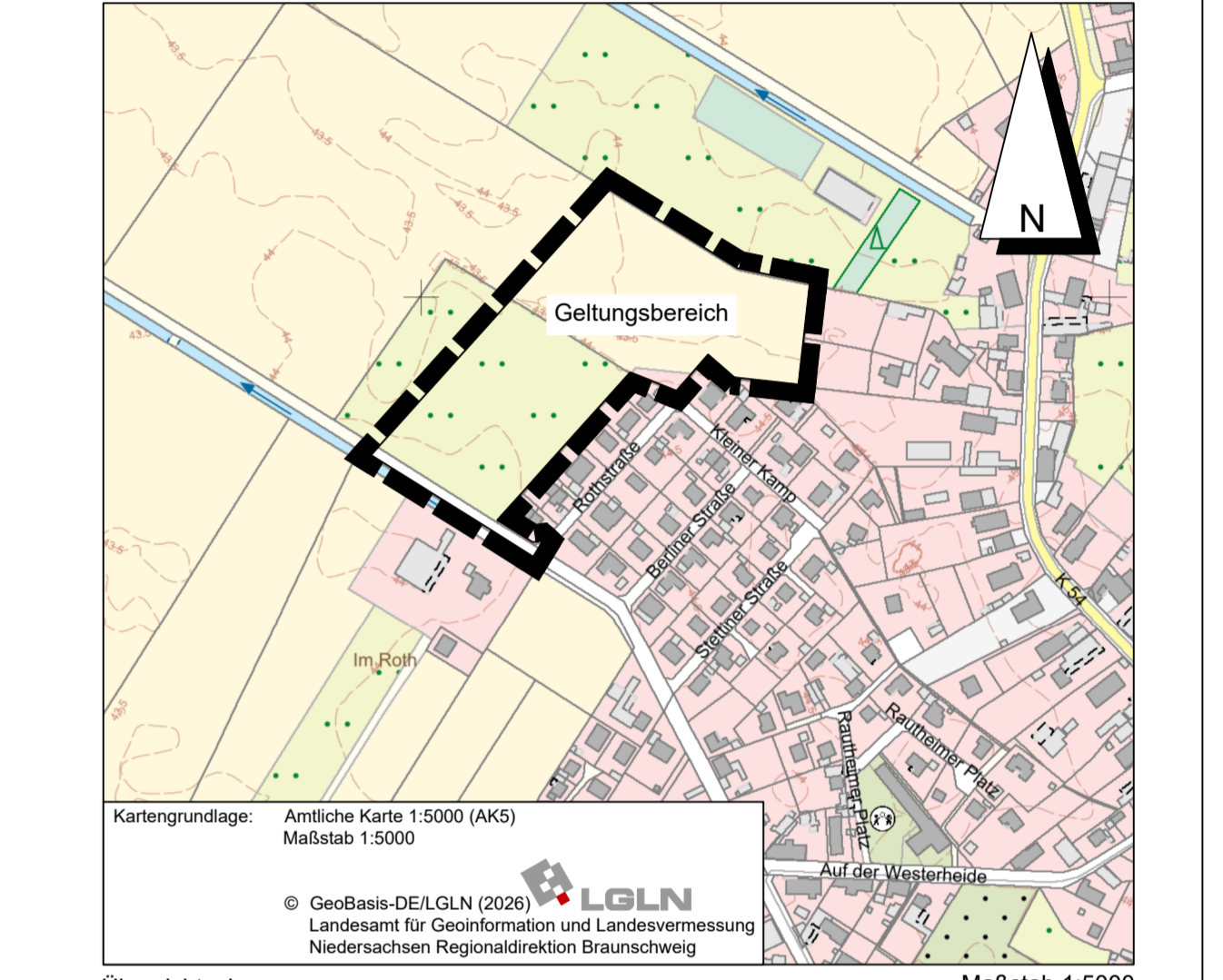
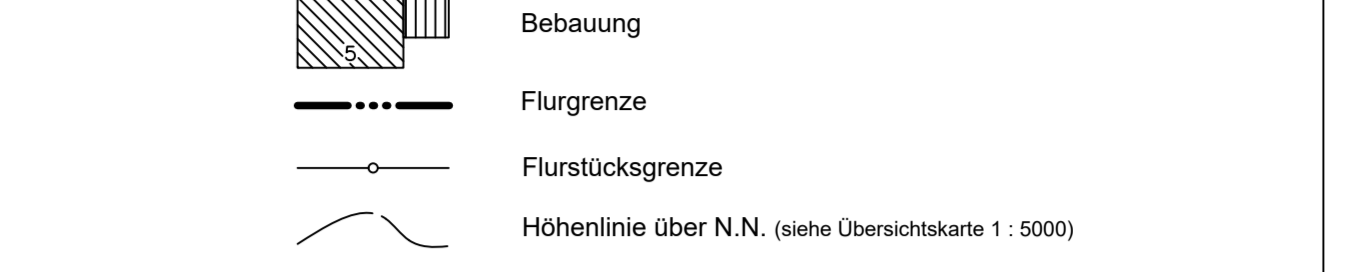
**Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bröckel hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungzeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.  
Bröckel, den  
Siegel  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Bröckel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Bröckel, den  
Siegel  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Bröckel, den  
Siegel  
Bürgermeister

**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**  
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.  
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und  
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,  
sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Bröckel unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
Bröckel, den  
Siegel  
Bürgermeister

**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK6)  
Maßstab 1:5000  
© GeoBasis-DE/LGLN (2026)  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig  
Übersichtsplan  
Maßstab 1:5000

**BRÖCKEL**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 15**  
**UND**  
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**  
**RUSKAMP**  
**M. 1:1000**  
**BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG,**  
**NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG,**  
**NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ,**  
**PLANZEICHENVERORDNUNG**  
BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB  
gemäß § 4 (1) BauGB  
bearbeitet am:  
26.3.2026 / BAU