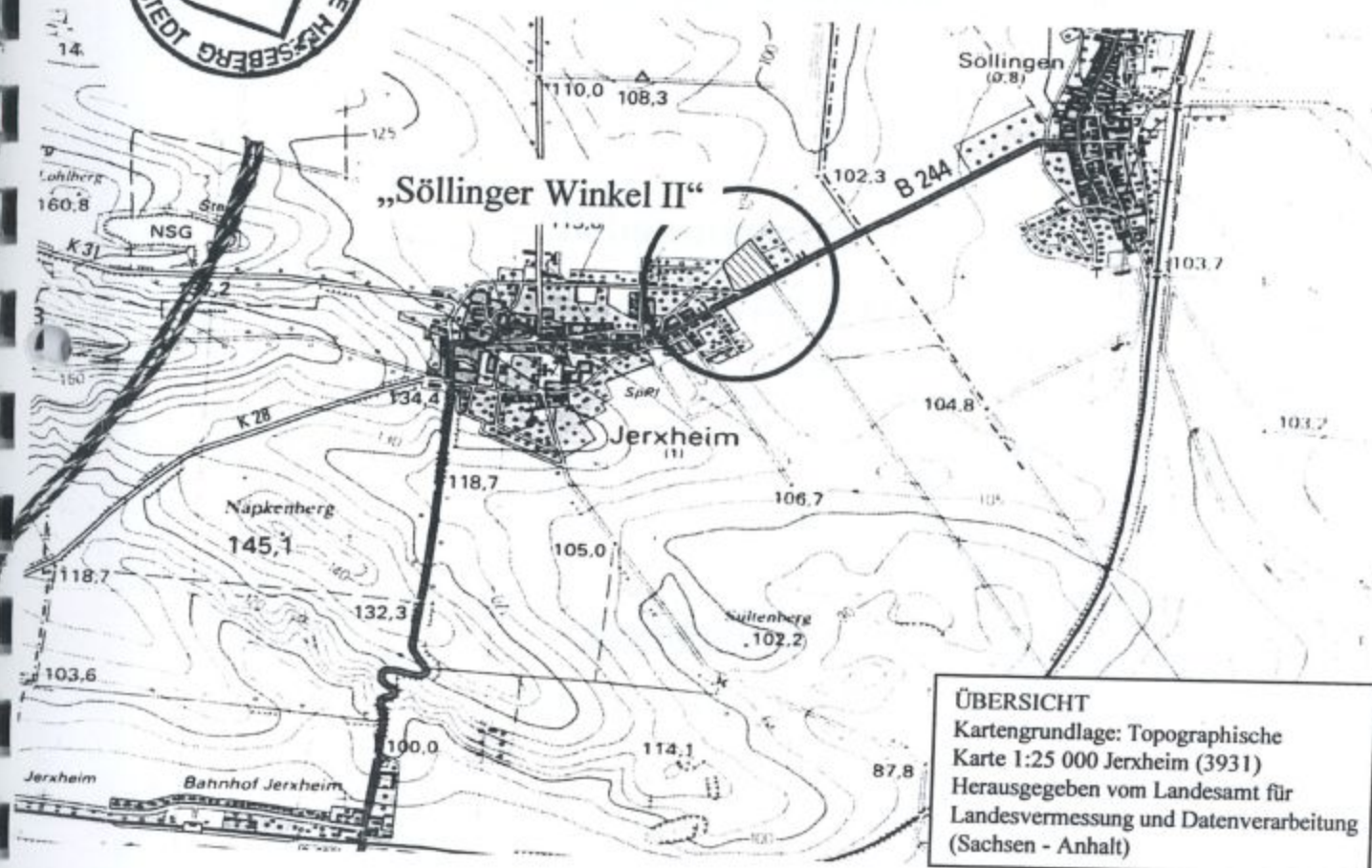


7-10

# Samtgemeinde Heeseberg

## Gemeinde Jerxheim



### Bebauungsplan „Söllinger Winkel II“

Begründung  
(in Kraft getretene Fassung)

Die Übereinstimmung mit dem  
Original wird hiermit beglaubigt.

Jerxheim, den **15. Nov. 2013**

Der Samtgemeindebürgermeister  
Im Auftrag

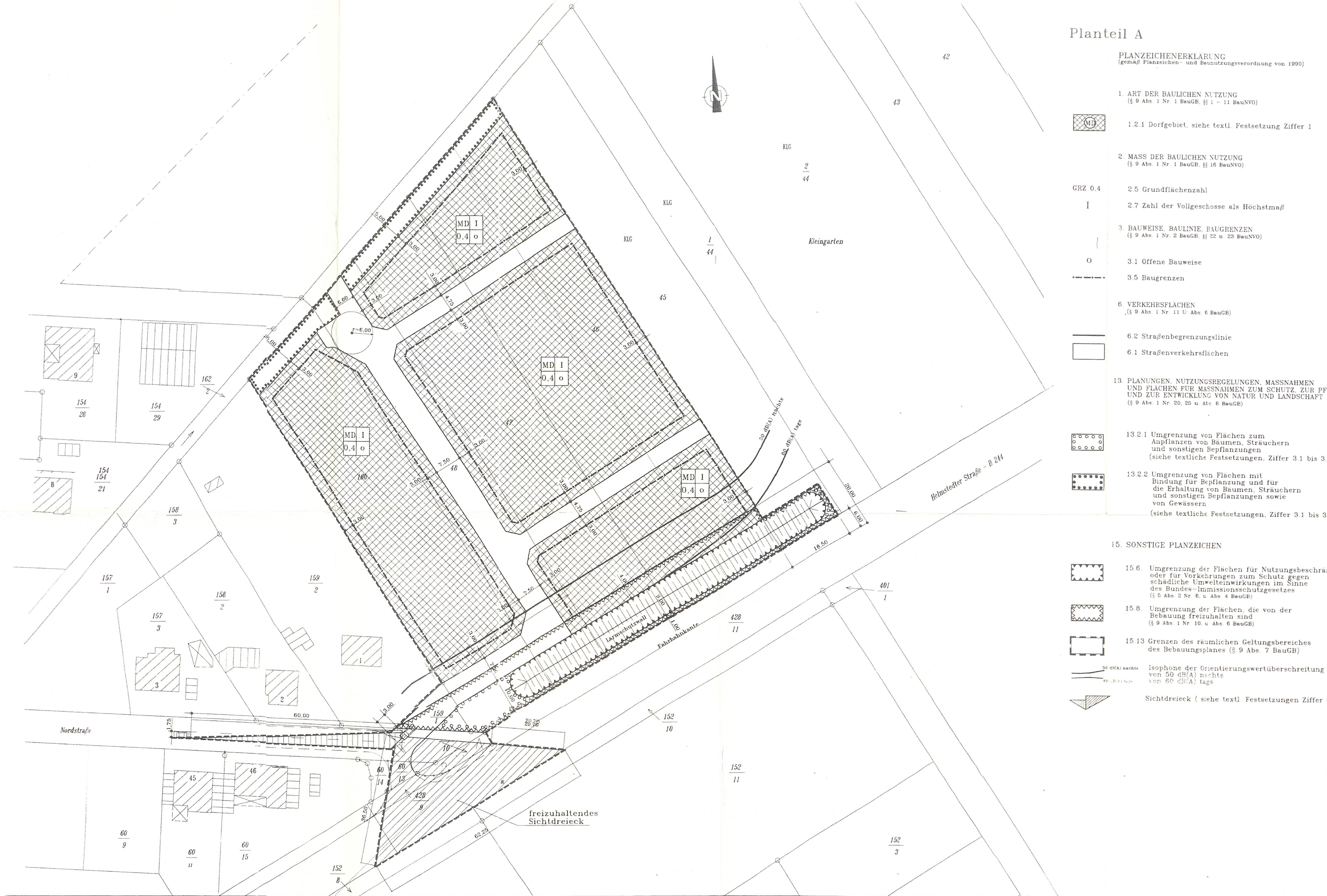
**Ludwig**  
Samtgemeindeamtsrat



**ingenieurbüro dommrich**  
Dipl. Ing. (TU) Jörg Dommrich  
Beratender Ingenieur  
Dörntener Straße 29  
38644 Goslar  
Tel.: 05321-3787-0  
Fax: 05321-378727

Gartenstraße 5  
39175 Biederitz  
Tel.: 039292-76324  
Fax: 039292-76321





## Planteil A

PLANZEICHENERKLÄRUNG  
(gemäß Planzeichen- und Bebauungsverordnung von 1990)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 - 11 BauNVO)



1.2.1 Dorfgebiet, siehe textl. Festsetzung Ziffer 1

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0.4

2.5 Grundflächenzahl

2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 u. 23 BauNVO)

I

3.1 Offene Bauweise

O

3.5 Baugrenzen

6. VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 U. Abs. 6 BauGB)

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.1 Straßenverkehrsflächen

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN  
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFI  
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

13.2.1

Umgrenzung von Flächen zum  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textliche Festsetzungen, Ziffer 3.1 bis 3.)

13.2.2

Umgrenzung von Flächen mit  
Bindung für Bepflanzung und für  
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen sowie  
von Gewässern  
(siehe textliche Festsetzungen, Ziffer 3.1 bis 3.)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.6

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung  
oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen  
schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne  
des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 u. Abs. 4 BauGB)

15.8

Umgrenzung der Flächen, die von der  
Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)

15.13

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Isophone

der Orientierungswertüberschreitung  
von 50 dB(A) nachts  
von 60 dB(A) tags

Sichtdreieck

(siehe textl. Festsetzungen Ziffer 1)

## Planteil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO)  
Das Plangebiet ist gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.  
Gemäß § 1 (5) BauNVO wird das Dorfgebiet eingeschränkt.  
Im Dorfgebiet sind nicht zulässig:  
- Tankstellen und  
- Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Ebenerdige Stellplätze und sonstige befestigte Freiflächen  
auf den Wohngrundstücken sind wasserdurchlässig zu gestalten.

3. Flächen für das 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. 25a,b und BauGB)

3.1 Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
festgesetzten Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen  
Gehölzen zu bepflanzen  
(Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m)

3.2 Die Mindestqualität der zu pflanzenden  
Gehölze beträgt für Laubbäume 16,0 cm - 16,0 cm  
Stammumfang für Obstbäume 6,0 cm - 10,0 cm

3.3 Pflanzliste

Prunus padus	Traubenkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Melbeere
Pyrus communis	Holbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundrose
Amelanchier	Felsenbirne
Euonymus	Pflaumenhütchen
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartrieel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rubus in Arten	Brombeere

4. Die Gehölzpflanzungen werden öffentliche Grünflächen,  
die vor Beginn der Baumaßnahme angelegt werden.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Schallschutz  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur aktiven Minderung des Lärmes aus Straßenverkehr sind im Plangebiet Lärminderungs-  
maßnahmen vorzusehen. Entlang der Plangebietsgrenze  
zur B 244 (Heimstedter Straße) ist eine Lärmschutzanlage in Form eines  
Erdbaus mit einer Ausbauhöhe von 3,00 m auf Höhe des Straßenniveaus auszubilden.  
Trotz des Lärmschutzwalles werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005  
für Dorfgebiete tags von 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) bis zu den  
im Planteil A eingetragenen Isophonen leicht überschritten. Die Grenzwerte der  
16 BImSchV für Straßenverkehrslärm werden nicht erreicht. Hinweise  
zu empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen an der Bebauung  
sind der Begründung zum B-Plan zu entnehmen.

Bauverbotszone

Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gekennzeichnet sind  
(Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG), sind von Hochbauten, Nebenanlagen,  
Werbeanlagen und nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten  
frei zu halten.

Sichtdreiecke

Innerhalb des Sichtdreieckes ist in der Höhe von 0,80 m und 2,50 m-  
gemessen über der Fahrbahnoberfläche der Bereich von sichbehindernden  
Bewuchs frei zu halten bzw. frei zu machen.

TEXTLICHE HINWEISE

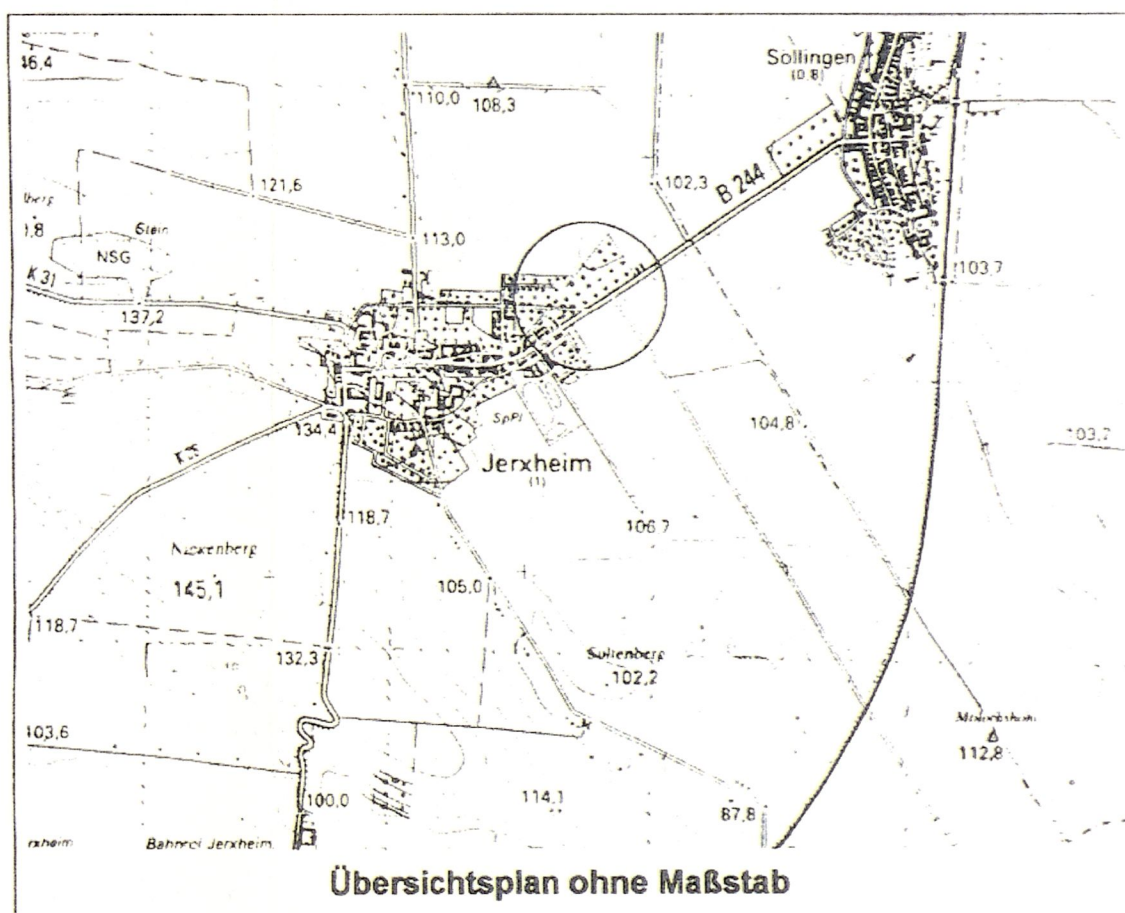
Lärmimmissionen

Die entlang des B-Plangebietes verlaufende Bundesstraße B 244  
verursacht im Dorfgebiet Schallimmissionen, die oberhalb  
der Orientierungswerte liegen.

Die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109,  
denen die geplante Bebauung gemäß den Festsetzungen Pkt. 4.1 durch  
den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen-  
wirken muss, sind dem schalltechnischen Gutachten für den  
Bebauungsplan "Söllinger Winkel II der Gemeinde Jerxheim" des  
Ingenieurbüros ECO Akustik von 16.02.2004 zu entnehmen.  
Die schalltechnische Untersuchung liegt zur Einsicht im Verwaltungs-  
gebäude der Samtgemeinde Heeseberg aus.

Landwirtschaft

Von den angrenzenden Flächen können bei der Durchführung der üblichen  
Bewirtschaftung Immissionen auftreten, die im Rahmen der ordnungsgemäßen  
Landwirtschaft hinzunehmen sind.



Index	Änderung	Datum	Zeichen
A	Planunterlage, Sichtdreieck, textl. Festsetzungen		
B	Lärmimmissionen	06.02.05	WI
C	textl. Festsetzungen, Verfahrensvermerke erg.	06.02.05	WI
D	textl. Festsetzungen erg.	26.11.05	WI
E	textl. Festsetzungen ergänzt	26.01.06	WI
F	Textfeld geändert	22.03.06	WI
G			
H			

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
iVm § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der  
Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der  
Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen,  
als Satzung beschlossen.

Jerxheim, den 11.05.2006

Der Bürgermeister

Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in der Sitzung am 27.04.2004  
den Bebauungsplan "Söllinger Winkel II" beschlossen. Der  
Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
am 09.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Jerxheim, den 10.11.2004

Der Bürgermeister

Bürgermeister

### Übereinstimmungsvermerk

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters  
und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen  
vollständig nach. (Stand Jan. 2006)  
Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der  
baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit  
ist einwandfrei möglich.

Jerxheim, den 06.09.2006

Öffentl. best. Verm.-Ing.

### Planusarbeitung

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Ingenieurbüro dommnick  
Dipl.-Ing. (TU) Jörg Domnick  
Beratender Ingenieur  
Dorflener Straße 29  
38644 Goslar

Goslar, den 09.09.2006

Der Planverfasser

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans  
ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften  
beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend  
gemacht worden.

Jerxheim, den 11.05.2006

Bürgermeister

### Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.03.2005  
den Bebauungsplan und seiner Begründung zugestimmt und  
seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde  
am 04.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan und die Begründung haben  
vom 11.04.2005 bis 13.05.2005  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Jerxheim, den 11.05.2006

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach  
Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
in der Sitzung am 11.05.2006 als Satzung  
(§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jerxheim, den 11.05.2006

Der Bürgermeister

Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB  
am 10.05.2006 im Amtsblatt Nr. 19/2006 für  
den Landkreis Helmstedt bekanntgemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist der Hinweis auf § 215 BauGB  
erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit am 10.05.2006  
in Kraft getreten.

Jerxheim, den 11.05.2006

Der Bürgermeister

Bürgermeister

### Mangel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkraft-  
treten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung  
geltend gemacht worden.

Jerxheim, den 11.05.2006

Bürgermeister

Projekt-Nr.: 02414

Anlage-Nr.:

Samtgemeinde Heeseberg  
Gemeinde Jerxheim

Erstellung eines Bebauungsplanes  
"Söllinger Winkel II"

Bebauungsplan  
(in Kraft getretene Fassung)

Maßstab: 1 : 500 Zeichnungs-Nr. 02414/15E

Datenname: 1414\_15e Datum: 24.08.2004

gezeichnet: Wieser geprüft: [Signature]

Hinweis! Die Zeichnung ist ohne Prüfermerk nicht verbindlich. Bei Weitergabe der Zeichnung  
ohne Prüfermerk wird für die Richtigkeit keine Verantwortung übernommen.

Freigegeben: [Signature] Ort: [Signature] Datum: [Signature]

Amtsbezeichnung: [Signature] Unterschrift: [Signature]