

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27. AUGUST 1997, DER §§ 55, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 6 UND 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE DANNDORF DEN BEBAUUNGSPLAN „VELPKER WEG III“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DANNDORF, DEN 01.04.2015

Müller

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE KATASTERAMT HELMSTEDT UND EIGENE VERMESSUNGEN.

ERLAUBNISVERMERK: DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTÄTTET.

DIE PLANUNGSUNTERLAGE (GELTUNGSBEREICH NUR FÜR DEN B-PLAN) ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 12.01.2015).

WOLFSBURG, DEN 25.03.2015

Stein

VERMESSUNGSBÜRO WOLFSBURG JOACHIM N. STEIN – EWALD STROOT VERMESSUNGSINGENIEURE SCHILLERSTRASSE 62 38440 WOLFSBURG

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE WENDENTORWALL 19 38100 BRAUNSCHWEIG

BRAUNSCHWEIG, DEN 23.03.2015

Warnecke

PLANVERFASSER

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

DANNDORF, DEN ____20__

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.03.2014 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „VELPKER WEG III“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM 14.07.2014 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DANNDORF, DEN 01.04.2015

Müller

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „VELPKER WEG III“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 19.02.2015 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

DANNDORF, DEN 01.04.2015

Müller

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR. 13 FÜR DEN LANDKREIS HELMSTEDT BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 08.04.2015 IN KRAFT GETRETEN.

DANNDORF, DEN 10.04.2015

Müller

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

ABWÄGUNGSMANGEL

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESER BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

DANNDORF, DEN ____20__

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 19.02.2015 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

DANNDORF, DEN 01.04.2015

Müller

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

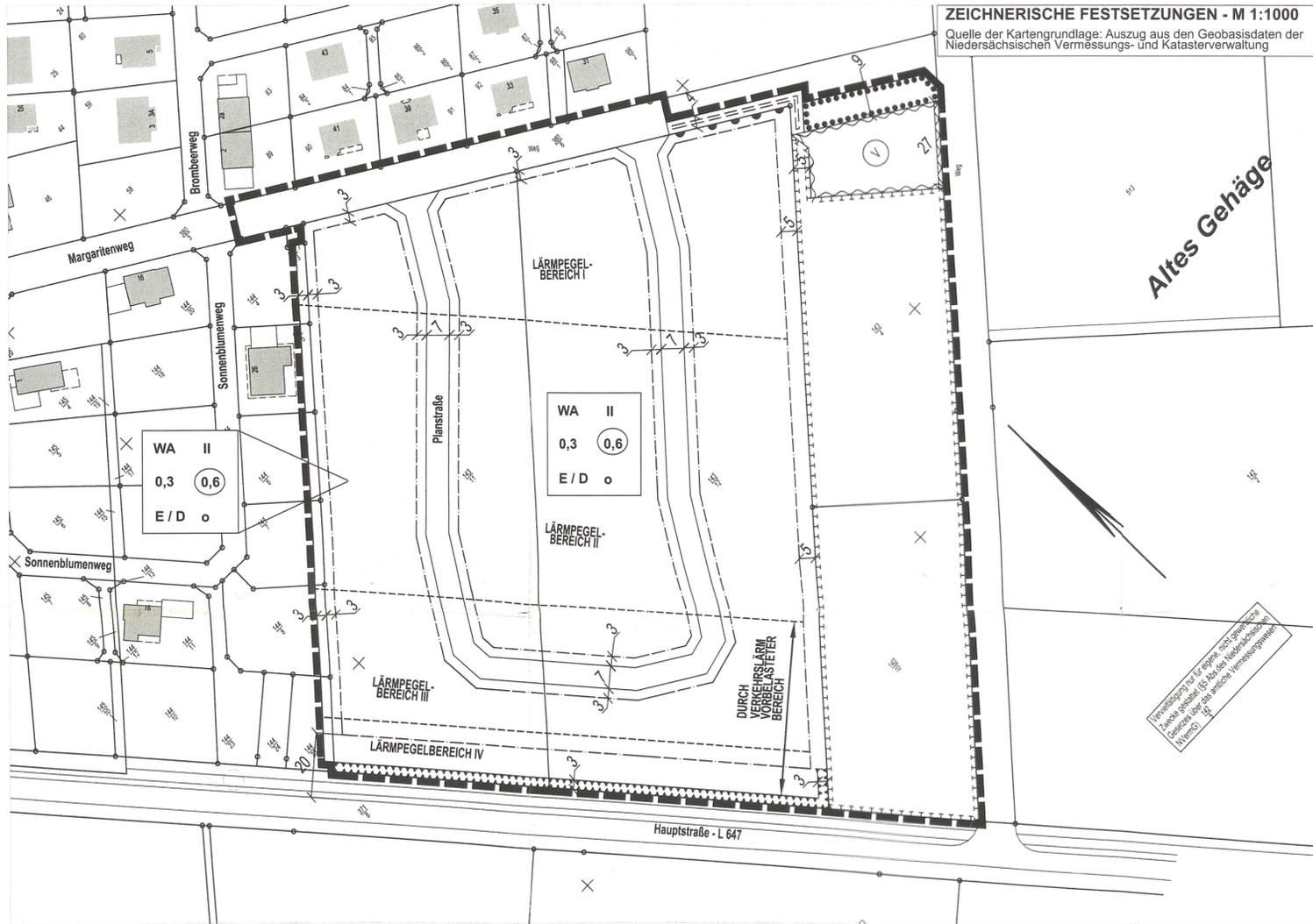
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.09.2014 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 13.10.2014 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 21.10.2014 BIS EINSCHLIESSLICH 21.11.2014 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

DANNDORF, DEN 01.04.2015

Müller

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - M 1:1000

Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

PLANZEICHNERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB UND BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO; s. Textliche Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- O,3** GRZ - Grundflächenzahl
- 0,6** GFZ - Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o** Offene Bauweise
- E / D** Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- - - -** Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- • • •** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft; s. Textliche Festsetzung Nr. 3.3
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; s. Textliche Festsetzung Nr. 3.2

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZ

- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz, Zweckbestimmung Versickerungsanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauNVO
- Fläche für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzanlage); s. Textliche Festsetzung Nr. 2.1
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung Lärmpegelbereiche s. Textliche Festsetzungen Nr. 2.2 bis 2.4
- Mit Leitungsrechten belastete Fläche; s. Textliche Festsetzung Nr. 1.5

HINWEISE

- 1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.
- 2 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- 3 Innerhalb von den Lärmpegelbereichen III und IV wird empfohlen, die Außenwohnbereiche nur an der straßenabgewandten Hausseite zu errichten, wo sie durch die Gebäude abgeschirmt sind. Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird mit „Durch Verkehrslärm vorbelasteter Bereich“ gekennzeichnet.
- 4 Dem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 11.06.2013 zu Grunde.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugebiete

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Oberkanten der Gebäude (First) die Höhe von 8,5 m sowie die Sockel (Oberkante Fertigfußboden bzw. Oberkante Erdgeschoss-Fußboden) die Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes.

1.3 Garagen und offene Kleingaragen (Carpports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von 5,0 m einhalten.

1.4 Gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 647 besteht gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz für Hochbauten jeder Art eine Bauverbotszone von 20 m.

1.5 Die mit Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche nimmt einen Entwässerungsgraben auf. Eine Überbauung des Grabens ist untersagt; eine Bepflanzung ist nicht zulässig.

Lärmpegelbereiche

2.1 Auf der bezeichneten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG wird eine 1,00 m breite Lärmschutzanlage als Lärmschutzwand aus Gabionen mit einer Höhe von mindestens 2,00 m bezogen auf die Fahrhahnoberkante (Fahrhahnhöhe) der L 647 errichtet. Die Fläche der Lärmschutzanlage wird sich auf einem separaten Flurstück befinden und in das Eigentum der Gemeinde überführt. Die nicht überbaute Fläche ist als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Zur Böschungserkante vom benachbarten Straßenseitengraben als Gewässer III. Ordnung muss ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden. Auch zum Straßenraum der Landesstraße L 647 muss der Mindestabstand der Lärmschutzwand 1,0 m betragen.

2.2 Für die im festgesetzten Lärmpegelbereich zu errichtenden Wohngebäude ist entsprechender Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).

Für die Bebauung, die gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen ist, sind Schalldämmmaßnahmen von 30 dB an Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen erforderlich.

Dagegen müssen auf den Grundstücken, die gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen sind, an Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen Schalldämmmaßnahmen von mindestens 35 dB eingehalten werden. Innerhalb vom Lärmpegelbereich IV sind Schalldämmmaßnahmen von mindestens 40 dB zu erreichen.

2.3 Innerhalb der Lärmpegelbereiche II, III und IV sind die Schlafräume und Kinderzimmer mit schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die in einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Dämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

2.4 Soweit durch Eigenabschirmungen oder vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der prüfbare Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

Grünordnung

3.1 Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Versorgungsleitungen liegen.

3.2 Auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der bestehende naturnahe Bewuchs dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

3.3 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Halbruderale Gras- und Staudenflur im Wechsel mit standortgerechten Gehölzanzpflanzungen zu entwickeln. Der Einsatz von Dünger und Pesticiden ist nicht gestattet. Zum Schutz vor Betreten und Wildverbiss ist die Anlage durch Einzäunung zu sichern.

Sieben standortgerechte Gehölzanzpflanzungen von jeweils 200 m² Größe sind unregelmäßig auf der Fläche anzuordnen. Dabei ist ein stufiger Aufbau mit einer 5 m breiten Mantelzone zu entwickeln. Innerhalb der Kernzone sind 80 % Bäume und 20 % schattenverträglichen Sträucher zu pflanzen. Innerhalb der Mantelzone ist ein stufiger Aufbau zu berücksichtigen.

Im Übergang zum Baugebiet wird in einer Breite von 5 m eine Anpflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorgenommen; wobei zum Baugebiet ein höhenmäßig abgestufter Aufbau vorzunehmen ist.

Es sind nur standortgerechte Gehölze der Artenlisten 1 und 2 zu verwenden. Der Pflanzabstand hat 2,0 m x 2,0 m zu betragen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Zu verwenden sind mindestens folgende Pflanzqualitäten: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 200 – 225 cm; Sträucher: 1-2 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm.

Die als Halbruderale Gras- und Staudenflure zu entwickelnden Flächen sind als Brache zu belassen und extensiv zu pflegen (max. 1 Mahd / Jahr ab September). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Mahd ist abschnittsweise durchzuführen, um für die mobilen Arten der Fauna Fluchräume zu belassen.

Altes Gehäge

Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer
Längsgraben für Abwasserabfuhr
(Wand) 10

EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorttypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten.

Bäume 1. Ordnung, über 20 m: Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sandbirke (Betula pendula), Buche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Bergulme (Ulmus glabra).

Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m: Feldahorn (Acer campestre), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Moorbirke (Betula pubescens), Hainbuche (Carpinus betulus), Walnuss (Juglans regia), Essapfel (Malus (Edelobst), Zitterpappel/Espe (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Süßkirsche (Prunus avium - Sorten), Pflaume (Prunus domestica), Traubenkirsche (Prunus padus), Wildbirne (Pyrus communis), Silberweide (Salix alba), Bruchweide (Salix fragilis), Elsbeere (Sorbus torminalis), Feldulme (Ulmus carpinifolia).

Bäume 3. Ordnung, 5 / 7 bis 12 m: Wildapfel / Holzapfel (Malus silvestris), Salweide (Salix caprea), Eberesche/Vogelbeere (Sorbus aucuparia).

Sträucher, 1,5 bis 7 m: Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Zweigr. Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Traubenkirsche (Prunus padus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Grauweide (Salix cinerea), Purpurweide (Salix purpurea), Mandelweide (Salix triandra), Korbweide (Salix viminalis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Besenginster (Cytisus scoparius), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Ohrweide (Salix aurita), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Heckenrose (Rosa canina), Heckenrose/Weinrose (Rosa rubiginosa), Himbeere (Rubus idaeus).

GEMEINDE DANNDORF ORTSTEIL DANNDORF Landkreis Helmstedt



BEBAUUNGSPLAN „VELPKER WEG III“ zugleich 2. Änderung „Am Velpker Weg II“

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
30.06.2014	§§ 3(1)/4(1) BauGB	Warnecke	
25.09.2014	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
19.02.2015	Satzung	Warnecke	