

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 GE-
STATTET.

DIE PLANUNGSUNTERLAGE (GELTUNGS-
BEREICH NUR FÜR DEN B-PLAN) ENT-
SPRICHT DEM INHALT DES LIEGEN-
SCHAFTSKATASTERS (STAND VOM
12.01.2015).

WOLFSBURG, DEN 25.03.2015

Stein

VERMESSUNGSBÜRO WOLFSBURG
JOACHIM N. STEIN – EWALD STROOT
VERMESSUNGSINGENIEURE
SCHILLERSTRASSE 62
38400 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 INKRAFT-
TRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE
VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER
FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDE-
KOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WOR-
DEN.

DANNDORF, DEN ____, 20__

GEMEINDEDIREKTOR

SIEGEL

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GE-
MÄSS § 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 BE-
BAUUNGSPLAN „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 BEBAU-
UNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST
IM AMTSLBLATT 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 BEBAUUNGS-
PLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG
NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

DANNDORF, DEN ____, 20__

GEMEINDEDIREKTOR

SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNG-
NAHMEN / ANREGUNGEN UND
BEDENKEN

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACH-
TEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE
DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖF-
FENTLICHEN BELANGE AM 19.02.2015 GE-
PRÜFT. 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 BEBAU-
UNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG
ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE
AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BE-
SCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER
ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM
13.10.2014 ORTSÜBLICH BEKANNT GE-
MACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGS-
PLANES 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

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 Nrn. 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 (Carports) 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 Umwelt-einwirkungen 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 (Fahrhahnachse) 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 Böschungsoberkante 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 entsprechende Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämm-Maß).

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

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.

Dagegen müssen auf den Grundstücken, die gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen sind, an Gebäudesseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen Schallschutzmaßnahmen von mindestens 35 dB eingehalten werden. Innerhalb vom Lärmpegelbereich IV sind Schallschutzmaßnahmen 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 Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Dämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudesseite 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 Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen 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.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - M 1:1000

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

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

VERKEHRSFLÄCHEN

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

V

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 Umwelt-einwirkungen 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 Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Innerhalb von den Lärmpegelbereichen III und IV wird empfohlen, die Außenwohnbereiche nur an den straßenabgewandten Hausseiten 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.

Bau NVO 2013

PLANZECHENERLÄUTERUNG

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

VERKEHRSFLÄCHEN

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

V

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 Umwelt-einwirkungen 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

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

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	