

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

II. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.

2. Im Geltungsbereich werden für die Gebäude eine Zweigeschossigkeit und eine maximale Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt. Untere Bezugsebene ist die mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der erschließenden Straße zugewandt ist. Ein Straßenausbauplan wird vor Beginn der Realisierung durch den Erschließungsträger erstellt und zur Verfügung gestellt. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (Firstpunkt oder oberstes Bauteil aus Bauprodukten). Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig.

III. GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1. Vor bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen, Garagen und Carports, deren Zufahrten senkrecht zum Straßenraum angeordnet sind, ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,0 m als Stauraum einzuhalten. Entfällt vor Garagen und Carports bei anderer Anordnung der 5,0 m lange Stauraum, ist ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

IV. NIEDERSCHLAGSWASSER GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und von den befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten.

V. GELÄNDEABTRAGUNGEN UND GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

1. Innerhalb der WA-Flächen darf das natürlich vorhandene Gelände durch Aufschüttungen und Abgrabungen maximal um 50 cm verändert werden. An den Grundsstücksseiten, die an öffentliche Straßenflächen grenzen, ist die Geländeoberfläche der Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen. Ein Straßenausbauplan wird vor Beginn der Realisierung durch den Erschließungsträger erstellt und zur Verfügung gestellt. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind die an die K62 angrenzenden Grundstücke und festgesetzte Wälle für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB). Bei Geländeauffüllungen oder Abgrabungen ist die LAGA-Mitteilung 20 "" Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" (6.11.2003) zu beachten.

VI. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

MAßNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH

1. Innerhalb der Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und verkehrsberuhigte Bereiche) sind mind. 9 heimische Laubbäume vorzusehen. Qualität: kleinkronige Solitärbäume. Die Pflanzflächen sind flächig zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen. Die Bepflanzungen sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Der Wall in der südwestlichen öffentlichen Grünfläche ist a mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

MAßNAHMEN IM PRIVATEN BEREICH

1. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind pro Grundstück entlang der rückwertigen Grundstücksgrenze auf jeweils 2/3 der Länge eine dreireihige, 5,0 m tiefe Anpflanzung mit Sträuchern vorzunehmen und zu erhalten. Mindestens zweimal verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,0 m und innerhalb der Reihe 1,5 m. Auf der übrigen Fläche ist eine freie Gestaltung zulässig.

2. Die Maßnahmen sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober - März) nach Gebäudefertigstellung vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer der jeweiligen Fläche gleichwertig zu ersetzen. Zulässig sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze bzw. höchststämmige Obstgehölze der Pflanzenliste in den angegebenen Pflanzenqualitäten. Sofern sich die Kronen über der Fahrbahn entwickeln, ist ein Lichtraumprofil von 4,0 m freizuhalten.

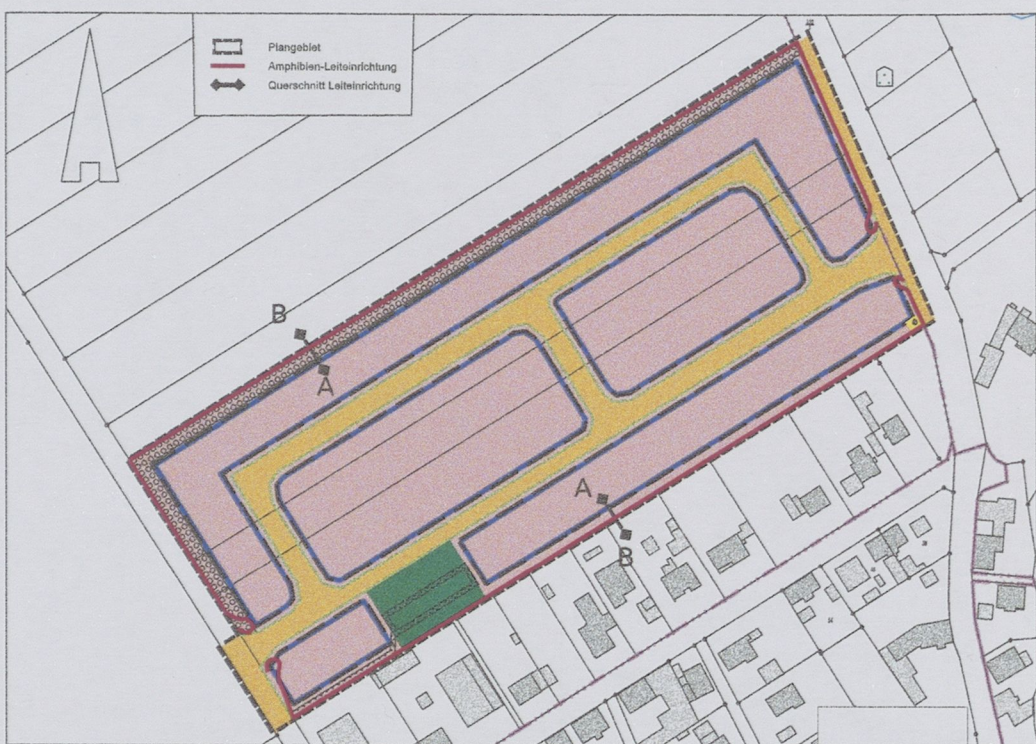
EXTERNE KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN

(1) Zur Kompensation der Eingriffe erfolgt in der Gemarkung Blanken, Flur 1, Flurstück 2/1 ein Waldumbau (siehe Geltungsbereich II) zur Entwicklung eines naturnahen Rotbuchen-Traubeneichenwals auf einer Fläche von ca. 1,64 ha. Dem Kiefernbestand wird in einem Lichtungshieb ein Teil der Bäume entnommen, ein flächiger Kahlschlag erfolgt nicht. Nach einer Einzelpflanzenzubereitung mit Kalkung erfolgt eine horst- und gruppenweise Pflanzung von Laubgehölzen in einer Dichte von 3.000 Pflanzen/Hektar. Dabei sind insgesamt zu zwei Dritteln Traubeneichen und zu einem Drittel mit Rotbuchen zu verwenden. Zum Schutz der neuen Pflanzung ist eine Gatterung notwendig. Die zukünftige forstliche Bewirtschaftung wird nach dem Umbau einzelstammweise vorgenommen. Die anzupflanzenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft im Sinne der Festsetzung zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Maßnahmendurchführung wie auch die Bestandspflege obliegen dem Eigentümer/Waldbesitzer. Die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahme erfolgt in dem der Erschließung des Baugebietes mit Freigabe des Baugebietes zum Hochbau folgenden Winterhalbjahr.

(2) Zur Kompensation der Eingriffe in Lebensräume von Feldlerche und Wiesenschafstelze erfolgt auf Teilflächen des in der Gemarkung Bahrdorf, Flur 9, gelegenen Flurstück 239 (siehe Geltungsbereich III) auf einer Maßnahmenfläche von etwa 0,425 ha die dauerhafte Umwandlung einer Ackerfläche in eine feldlerchengerecht bewirtschaftete Blühfläche. Im ersten Jahr wird die gesamte Kompensationsfläche bis spätestens zum 1. April gegrubbert und mit einer niedrig wachsenden Blümmischung in geringer Aussaatstärke angesät. Im weiteren wird die Fläche wechselseitig bewirtschaftet: Im ersten Jahr nach Anlage wird spätestens bis zum 1. April eine Hälfte der Fläche umgebrochen und neu eingesät, im Folgejahr die andere Hälfte der Fläche. Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln, eine mechanische Wildkrautbekämpfung sowie das Ausbringen von Gülle sind nicht zulässig. Die Blühfläche ist gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 B BauGB dauerhaft im Sinne der Festsetzung zu unterhalten. Die Maßnahmendurchführung wie auch die Bestandspflege obliegen dem Eigentümer. Die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahme erfolgt im Frühjahr nach dem Beginn der Erschließung des Baugebietes.

Vermeidungsmaßnahmen

1. Zur Vermeidung der Einwanderung und Schädigung oder Tötung von Amphibien in das Plangebiet ist vor Beginn der Bauausführungen zur Erschließung des B-Plangebietes eine einseitig wirksame Amphibien-Leiteinrichtung zu installieren und bis zum Ende der Bauarbeiten vorzuhalten. Sie ist mindestens einmal jährlich (im Zeitraum Januar-Februar) zu kontrollieren und gegebenenfalls in Stand zu setzen. Die Leiteinrichtung ist entweder als eine Anschüttung mit einem steilen Absturz von mindestens 20 cm Höhe oder als ein Graben mit einem steilen Absturz von mindestens 20 cm Tiefe anzulegen. Bis zu zwei Öffnungen für notwendige Zufahrten/Zugänge zum Plangebiet sind zulässig. Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen erfolgt bis spätestens zum 15.02. vor der Erschließung des Baugebietes. Die Enden der Leiteinrichtung sind U-förmig zu gestalten. Diese Maßnahmen werden das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (1) vermeiden.



2. Zum Schutz im Plangebiet brütender Vögel sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester) ist der Beginn der Bauausführungen zur Erschließung des B-Plangebietes nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.08. (bzw. je nach Ernte-Zeitpunkt auf der Ackerfläche auch früher, aber nach der Ernte) und dem 28./29.02. des Folgejahres vorgesehen.

VII. SCHALLSCHUTZ GEM. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Bereich des Bebauungsplanes werden die anzuwendenden Orientierungswerte (hier: WA-Gebiete) nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durch vorherrschenden Lärm durch einen landwirtschaftlichen Betrieb überschritten. Aus diesem Grund werden für Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die im Plan mit Großbuchstaben „A-B-C-D“ (siehe Geltungsbereich I) durch Beurteilungspegel gekennzeichneten Teilbereiche festgesetzt, dass bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen wie folgt vorgenommen werden müssen:
- Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Teilbereiche sind die Grundrisse der Wohneinheiten so zu gestalten, dass die zur Raumlüftung dienenden Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der hauptsächlich nach Norden ausgerichteten Fassade platziert sind.
- Innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten Teilbereiche sind die Grundrisse der Wohneinheiten so zu gestalten, dass die zur Raumlüftung dienenden Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der hauptsächlich nach Norden oder Osten ausgerichteten Fassade platziert sind.
- Innerhalb der mit „C“ gekennzeichneten Teilbereiche sind die Grundrisse der Wohneinheiten so zu gestalten, dass die zur Raumlüftung dienenden Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der hauptsächlich nach Norden, Osten oder Westen ausgerichteten Fassade platziert sind.
- Innerhalb des mit „D“ gekennzeichneten Teilbereiches ist durch ein schalltechnisches Gutachten die Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm für die zur Raumlüftung dienenden Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachzuweisen.
- Auf den direkt an das Grundstück 134/1 angrenzenden Grundstücken ist bei einer 2-geschossigen Bauweise, die Einhaltung der TA-Lärm nachzuweisen.
- Von den Festsetzungen der vorherigen Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder der bauaufsichtlichen Zustimmung prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.
- Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich und/oder Teilbereich sind dann die entsprechenden Festsetzungen anzuwenden.

HINWEISE

1. GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

2. NACHBARSCHAFT ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.a. sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Diese können auch in späten Abendstunden, nachts, in frühen Morgenstunden und an Sonn- und Feiertagen oder in späten Abendstunden auftreten.

3. Archäologische Funde

Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Sachen oder Spuren angetroffen werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde) so werden diese gemäß §14 NDSchG bei der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Helmstedt oder der Gemeinde Bahrdorf umgehend gemeldet.

4. Baugrundgutachten

Vor der Bebauung der einzelnen Privatgrundstücke ist durch den Eigentümer ein erneutes Baugrundgutachten zu erstellen. Die darin enthaltenen Angaben zur Versickerung sind einzuhalten.

PFLANZENLISTE

Es soll generell auf standortgerechte und vorwiegend heimische Pflanzen zurückgegriffen werden. Das Pflanzenmaterial soll aus autochthonen Beständen (Baumschulen in der Region mit ähnlichem Standort) stammen.

Artenliste 1 (Bäume 2. Ordnung, 12/15 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Silberweide (*Salix alba*)
Bruchweide (*Salix fragilis*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)

Artenliste 2 (Bäume 3. Ordnung, 5/7 bis 12 m):

Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Wildapfel
Holzapfel (*Malus silvestris*)
Salweide (*Salix caprea*)

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Grauweide (*Salix cinerea*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
Besenginster (*Cytisus scoparius*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Rote Johannisbeere (*Ribes sanguineum*)
Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Heckenrose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Himbeere (*Rubus idaeus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Echte Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Efeu (*Hedera helix*)
Hopfen (*Humulus lupulus*)
Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Schlingknöterich (*Polygonum aubertii*)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)