

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 und 9 nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)**
Die max. zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete von GH 10 m bzw. GH 8.5 m sind wie folgt festgesetzt:
Untere Bezugsebene ist die mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der erschließenden Straße (öffentlichen Fläche) zugewandt ist. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (oberstes Bauteil aus Bauprodukten).
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) darf durch untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, Maschinenräume, Treppenaufgänge etc. oder durch sonstige Nutzungen und Nebenanlagen wie Photovoltaikanlagen um maximal 2,00 m überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Ein Straßenausbauplan wird vor Beginn der Realisierung durch den Erschließungsträger erstellt und zur Verfügung gestellt.
- 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der festgesetzten offenen Bauweise **O** sind abweichend nur Gebäude mit einer max. Länge von 40 m zulässig.
Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der festgesetzten Bauweise nur Einzelhäuser zulässig **E** sind abweichend von der offenen Bauweise nur Gebäude mit einer max. Länge von 20 m zulässig.
Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der festgesetzten abweichenden Bauweise **a** sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer max. Länge von 60 m zulässig.
- 4. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**
Innerhalb der mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur ab einem Abstand von mindestens 5 m von der erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen (Zufahrt) zulässig.
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)
Im Bereich des festgesetzten Zu- und Ausfahrverbots sind Zufahrten und Zugänge zu dem nördlich anschließenden Wirtschaftsweg nicht zulässig. Die Einfriedung der anliegenden Grundstücksseiten hat ohne Tür und Tor zu erfolgen.
- 6. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**
Für die Versorgung des Wohngebietes mit elektrischer Energie wird eine Netzstation in festgesetzt. Für die Aufstellung der Netzstation ist eine mind. 5,5 m x 6,0 m große Fläche erforderlich.
- 7. Zentrale Niederschlagswasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)**
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind unterirdische Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung, wie Staukanäle und Rigolen zulässig.

8. Geländeabtragungen und Geländeaufschüttungen § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Innerhalb der WA-Flächen, mit Ausnahme der WA-Fläche mit der festgesetzten abweichenden Bauweise a, darf das natürlich vorhandene Gelände durch Aufschüttungen und Abgrabungen maximal um 50 cm verändert werden.

An den Grundstücksseiten, die an öffentliche Straßenflächen grenzen, ist die Geländeoberfläche der Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen. Angaben zu den Endausbauhöhen der angrenzenden Verkehrsfläche erhalten die zukünftigen Grundstückseigentümer*innen im Rahmen des Kaufvertrages.

Geländeerhöhungen und Geländeaufschüttungen in Form von Wällen sind generell unzulässig.

Bei Geländeauffüllungen oder Abgrabungen ist die LAGA-Mitteilung 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" (6.11.2003) zu beachten.

9. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 und Nr. 25 BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

9.1 Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplan mittels Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu schützen. Bei Verlust sind die abgängigen Bäume zu ersetzen.

Im Vorfeld der Realisierung etwaiger Baumaßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), u. a. im Kronentraufbereich zu ergreifen. Im Bereich der Kronentraufe sind Veränderungen der Geländehöhe in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

9.2 Anpflanzen von Straßenbäumen

Die innerhalb der Planstraßen festgesetzten Bäume sind wie folgt zu pflanzen.

Mittelkronige Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpfl.m.B., STU min.18-20 cm.

Die Pflanzgruben für die Anpflanzung von Straßenbäumen sollten jeweils mindestens zwölf Kubikmeter bei einer Tiefe von mindestens 1,50 m aufweisen. Die Flächen sind gegen Überfahren zu schützen.

Die Pflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

9.3. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a+b)

Die Pflanzstreifen von 3 m Breite nördlich des Mittelwegs sind als Hecke aus heimischen Strauch- und Baumarten zu bepflanzen:

Im Verhältnis je 6 Sträucher / 1 Baum, in 2 Reihen versetzt, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, Qualität der Sträucher 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm, Qualität der kleinkronigen Bäume, Hochstamm, 3 x verpfl.m.B., STU min.10-12 cm.

Die Pflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die zulässigen Gehölze sind in der 'Empfehlungsliste gebietseigener Bäume und Sträucher für den Landkreis Helmstedt' zu aufgeführt.

Die Empfehlungsliste ist der Begründung als Anhang beigelegt.

9.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind Maßnahmen für die Gestaltung als Landlebensraum und Überwinterungshabitat (im Sinn einer gesetzlich geschützten Ruhestätte) der Knoblauchkröte vorzusehen:

Entwicklung der Ackerfläche zu lückigen und kurzrasigen Sandmagerrasen mit Einsaat. Der Einsatz von Bioziden und Insektiziden ist nicht zulässig. Zur Pflege ist eine einjährige Mahd in der Zeit zwischen Oktober bis März vorzunehmen. Innerhalb der Fläche sind locker bepflanzte Strauchhecken auf einem unregelmäßigen, naturnah gestalteten Sandwall mit unregelmäßiger, naturnaher Anordnung von Sand- und Steinhaufen herzustellen.

Die gestalterische Ausführung erfolgt auf der Grundlage eines mit der UNB abgestimmten landschaftspflegerischen Begleitplans.

9.5 Beleuchtung der Außenanlagen

Für die Außenbeleuchtung des Baugebietes und die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche LED-Leuchtmittel zulässig. Geeignete marktgängige Leuchtmittel sind LED-Leuchten mit einem insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 Kelvin oder weniger sowie mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 %.

Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Leuchten möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene, vollständig gekapselte Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

9.6 Geltungsbereich B (Gemarkung Velpke, Flur 11, Flurstück 581/265)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist zur Verbesserung der Habitatqualitäten der Knoblauchkröte der bislang konventionell genutzte Acker in eine extensiv bewirtschaftete Fläche zu überführen.

Zulässig ist eine überwiegend bearbeitungsfreie, schonende, flachgründige Bodenbearbeitung im Spätherbst mit Grubber. Nicht zulässig sind der Einsatz Pflanzenschutzmittel und Mineraldünger sowie der Anbau von Hackfrüchten oder Mais. Das Ausbringen von Gülle, Klärschlamm oder Geflügelmist ist unzulässig.

9.7 Geltungsbereich C (Gemarkung Velpke, Flur 9, Flurstück 294/2)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist auf der südexponierten Hang-Fläche von 20 x 250 m die Verbesserung der Habitatqualitäten der Knoblauchkrötenpopulation vorzusehen.

Der Baumbestand und standorttypische Ginstergebüsche sind zu erhalten. Zur Erstpflege sind das Rubus-Gestrüpp, die stockenden Weiden und Traubenkirschen zu entfernen. In regelmäßigen Abständen von 2-3 Jahren sind während der Herbstmonate die neu aufkommenden Brombeersträucher, Weiden und Traubenkirschen z.T. durch sog. Entkusseln (Wurzelziehen) zu entfernen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Hinweise zum Denkmalschutzgesetz

Es greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so ergäben sich aus § 14 Abs. 1 NDSchG bestimmte Verhaltensmaßregeln, insbesondere eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde des Landkreis Helmstedt (Ansprechpartnerin: Frau Palka), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531/121-606-10) oder der Gemeinde. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

2. Hinweise zu archäologischen Fundstellen

Auf der Planfläche sowie in nächster Nähe sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Um Hinweise auf archäologische Substanz zu erlangen, sind Prospektionen im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen wie Feldbegehungen und Sondengängen mit der Metallsonde sinnvoll. Zudem sind die Erdarbeiten im Vorfeld – spätestens 2 Wochen zuvor – bei meiner Unteren Denkmalschutzbehörde (Frau Palka Durchwahl -2205 E-Mail: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de) anzuzeigen.

3. Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens haben Maßnahmen gemäß § 202 BauGB, DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen. Ein Bodenmanagementkonzept ist vor Beginn der Baumaßnahme zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

SONSTIGE HINWEISE

1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen § 44 Abs. 5 BNatSchG

1.1 Temporäre Amphibienleiteinrichtung

Zur Vermeidung von Verlusten von Amphibien, die sich im Landlebensraum oder in der Winterruhe befinden, muss vor Baubeginn im Zeitraum vor Mitte Februar über die gesamte Dauer der Bautätigkeit ein Amphibienzaun als temporäre Leiteinrichtung entlang der Nordost-, Ost- und Südostgrenze des Geltungsbereiches errichtet werden, um ein Hineinwandern von Amphibien in den Bereich der Bautätigkeiten zu verhindern. Ist ein Beginn der Bautätigkeit vor Mitte Februar geplant, so ist der Zaun bereits im Mai/Juni des Vorjahres zu errichten.

Der Zaun ist etwa 30 cm tief in den Boden einzugraben, um ein Durchgraben der Tiere zu verhindern und ist in Richtung des Landschaftsschutzgebiets (Osten) anzuschrägen (etwa 45°), um ein Überwandern in diese Richtung zu ermöglichen.

Die Funktionstüchtigkeit der Maßnahme ist regelmäßig zu überprüfen und ggf. nachzubessern.

1.2 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Für die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan aufzustellen, der folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Gestaltung als Landlebensraum und Überwinterungshabitat der Knoblauchkröte vorsieht: Locker bepflanzte Strauchhecken

auf einem unregelmäßigen, naturnah gestalteten Sandwall mit unregelmäßiger, naturnaher Anordnung Sand- und Steinhäufen.

2. Kampfmittel

Die vorliegenden Luftbilder konnten nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Eine Kampfmittelfreiheit für das Plangebiet kann nicht bescheinigt werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Die Kampfmittelbeseitigung empfiehlt eine Luftbildauswertung für die Baugebietsfläche. Diese wurde am 10.03.2023 veranlasst. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor.

3. Landwirtschaftliche Immissionen

Hingewiesen wird auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen im Norden von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind.

4. Hinweis zum optionalen Schulstandort

Es wird darauf hingewiesen, dass als eine potentielle Option ein Schulstandort innerhalb des Plangebietes geprüft wird. Bei einer Entscheidung für einen Schulstandort innerhalb des Plangebiets wäre die Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich erforderlich.

ANLAGE PFLANZLISTE Textliche Festsetzungen Ziffer 9.2 und 9.3

Empfehlungsliste gebietseigener Bäume und Sträucher für den Landkreis Helmstedt

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe [m]	Ansprüche		Besonderheiten
			Licht	Feuchte	

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	bis 20,00	s-sch	m	H/G; V, I
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	bis 25,00	sch-hsch	k.A.	I
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	bis 30,00	sch-hsch	m-f	I
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	bis 20,00	hsch	f	H/G; V
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	bis 25,00	hsch	t-f	H/G; V, I
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	bis 25,00	hsch	f	H/G; V, I
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	bis 20,00	hsch-sch	m	H/G; V, I
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	bis 40,00	sch-s	m	V, I
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	bis 40,00	hsch	f	V, I
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	bis 25,00	sch-hsch	m	H/G; V, I
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	bis 25,00	hsch	f	H/G; V, I
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	bis 35,00	hsch	m	H/G; V, I
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	bis 40,00	hsch	t-f	H/G; V, I
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	bis 25,00	hsch	f	I
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	3,00-10,00	s	m	H/G; I
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	bis 12,00	s-hsch	f	I
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere	bis 15,00	s-hsch	t-m	H/G; V, I
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	bis 25,00	hsch	m	I
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	bis 30,00	s-hsch	t-f	I
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	bis 35,00	s-hsch	f	I
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	2,00-25,00	s-hsch	t-m	I

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	1,00-5,00	s-hsch	m	H/G; V
<i>Corylus avellana</i>	Haselnussstrauch	2,00-6,00	s-sch	t-f	H/G; V, I, S
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	bis 8,00	s-hsch	m	H/G; D, V, S, I
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	bis 12,00	s	t-m	H/G; D, V, S, I
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	0,20-2,50	s-hsch	t	H/G; I
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Pfaffenhütchen	1,50-3,00	s-sch	t-f	H/G; V, I; g!
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	1,00-4,00	s-sch	f-t	H/G; V, I; g!
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	1,00-3,00	s	t-f	H/G; D, V, S, I
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	1,00-3,00	s	t-m	H/G; D, I; g!
<i>Rosa canina</i> *	Hunds-Rose	1,00-3,50	s	t	H/G; D, V, I
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	1,50-4,00	s-hsch	f	H/G; I
<i>Salix fragilis</i> *	Bruch-Weide	bis 15,00	hsch	f	I
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	0,50-5,00	s	(f)	I
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	1,50-3,00	s	(f)	I
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	3,00-5,00	hsch-s	f	I
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3,00-7,00	s-hsch	m	H/G; V, I
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	1,50-3,00	s-sch	f	H/G; V, I; g!

*Verwechslungsgefahr mit anderen Arten möglich!

Legende:

Licht: s = sonnig, sch = schattig, hsch = halbschattig; **Feuchte:** t = trocken, f = feucht, (f) = wechsel-feucht, m = mittel; **Besonderheiten:** H/G = geeignet für die Anlage von Hecken oder Gehölzstreifen; D = Dornen/Stacheln, Nahrungspflanze für Vögel (V), Säugetiere (S), Insekten (I); g! = giftig