

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Baugebiete

1.1 Im Baugebiet werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungsarten gem. § 5 Abs. 2 Nrn. 4, 8 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Im Baugebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 5 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes beträgt max. 7,5 m.

1.4 Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes beträgt max. 0,5 m.

1.5 Auf den Grundstücken dürfen die Wohngebäude als Einzelhäuser oder als Doppelhäuser jeweils lediglich max. zwei Wohneinheiten aufweisen.

1.6 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *Fußweg / Notzufahrt Rettungsfahrzeuge* dient als Fußweg und als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge und ist gegenüber anderen Verkehrsteilnehmern durch Absperrpfosten zu sichern.

1.7 Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche nimmt einen verrohrten Entwässerungsgraben auf. Eine Überbauung des Grabens ist untersagt; eine Bepflanzung mit Sträuchern ist mit dem zuständigen Wasserverband Vorsfelde abzustimmen.

## Grünordnung

2.1 Sofern Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage“ zu beachten.

2.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist auf den privaten Grundstücken eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Arten Hundsrose (*Rosa canina*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) wird seitens des Erschließungsträgers vorgenommen und ist gegen Verbiss zu sichern. Die Anpflanzungen sind anschließend durch die jeweiligen privaten Eigentümer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Unterhaltung der den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zugewandten Pflanzflächen muss gewährleistet sein.

2.3 Die Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensiv genutztes Grünland mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/Gräsermischung herzustellen. Die Fläche ist als Dauergrünland zu nutzen; ein Umbruch, auch ein „Pflegeumbruch“, mit Neueinsaat darf nicht erfolgen. Die Mahd ist min. 1x, max. 2x pro Jahr vorzusehen und darf frühestens ab dem 15.6. erfolgen; die 2. Mahd nach dem 01.09. Das Mähgebot entfällt bei Beweidung.

Bei aushagerungsbedürftigen Wiesen und Weiden ist ein zusätzlicher Schnitt im Juli/August je nach Aufwuchs zulässig. Bei Beweidung ist eine Zufütterung auf den Weideflächen grundsätzlich nicht gestattet. In den Wintermonaten darf keine Beweidung

erfolgen. Auf der Fläche ist der Einsatz von Dünger und Pestiziden nicht zulässig. Das Abstellen von Maschinen und Geräten sowie die Lagerung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgütern (Heu, Stroh, Mist, Silage, Zuckerrüben u.a.) sowie von sonstigen Stoffen (Baumaterialien, Erden u.a.) ist nicht gestattet.

Die extensiv genutzte Grünlandfläche ist unter Beachtung der Wuchseigenschaften in Abständen von 10 - 15 m mit 10 Obstgehölzen zu bepflanzen. Dabei sollen alte, regionaltypische Sorten (Apfel: James Greve, Jonatan, Ontario, Boskoop, Glockenapfel, Goldparmäne, Freiherr von Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Jacob Lebel; Birne: Gute Luise, Gute Graue, Conference, Clapps Liebling, Köstliche von Charneux; Zwetschge; Kirsche: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche als Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 10-12 cm verwendet werden.

Die Neupflanzungen sind mit Baumpfählen vorzunehmen und gegen Wildverbiss zu sichern. Der fachgerechte Erziehungsschnitt und der anschließende Erhaltungsschnitt der Obstgehölze sind zu gewährleisten. Die Obstwiese ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.4 Die unter 2.3 genannten Maßnahmen sind spätestens innerhalb der folgenden Pflanzperiode (Oktober – März) nach Baubeginn vom Erschließungsträger vorzunehmen und werden anschließend der Gemeinde übertragen.

2.5 In der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung *Gehweg mit Straßenbegleitgrün* weist der befestigte Gehweg eine maximale Breite von 2,0 m auf. Mit Ausnahme der Grundstückszufahrten sind die übrigen Flächen als Scherrasen herzustellen. Die großkronige Linde ist zu erhalten; die jüngeren Baumstandorte sind entweder ebenso zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind während der

Bauzeit durch Baumschutz-Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern. Im Bereich der alten Linde sind bei Anlage des Fußweges im Kronenbereich fachgerechte Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wurzelraumes zu treffen wie z. B. durch den Einbau von Wurzelbrücken.

## 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 Aus dem Plangebiet darf sich der Oberflächenwasserabfluss gegenüber der unversiegelten Ausgangsfläche nicht zu erhöhen. Entsprechende Maßnahmen zur Retention und zur gedrosselten Abgabe in den Vorfluter sind zu gewährleisten. Die Beplanung der Oberflächenwasserbeseitigung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Helmstedt und mit dem Wasserverband Vorsfelde abzustimmen.

4 Dem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 11.06.2013 zu Grunde.

# EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische 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 silvatica*), Esche (*Fraxinus exelsior*), 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*).