

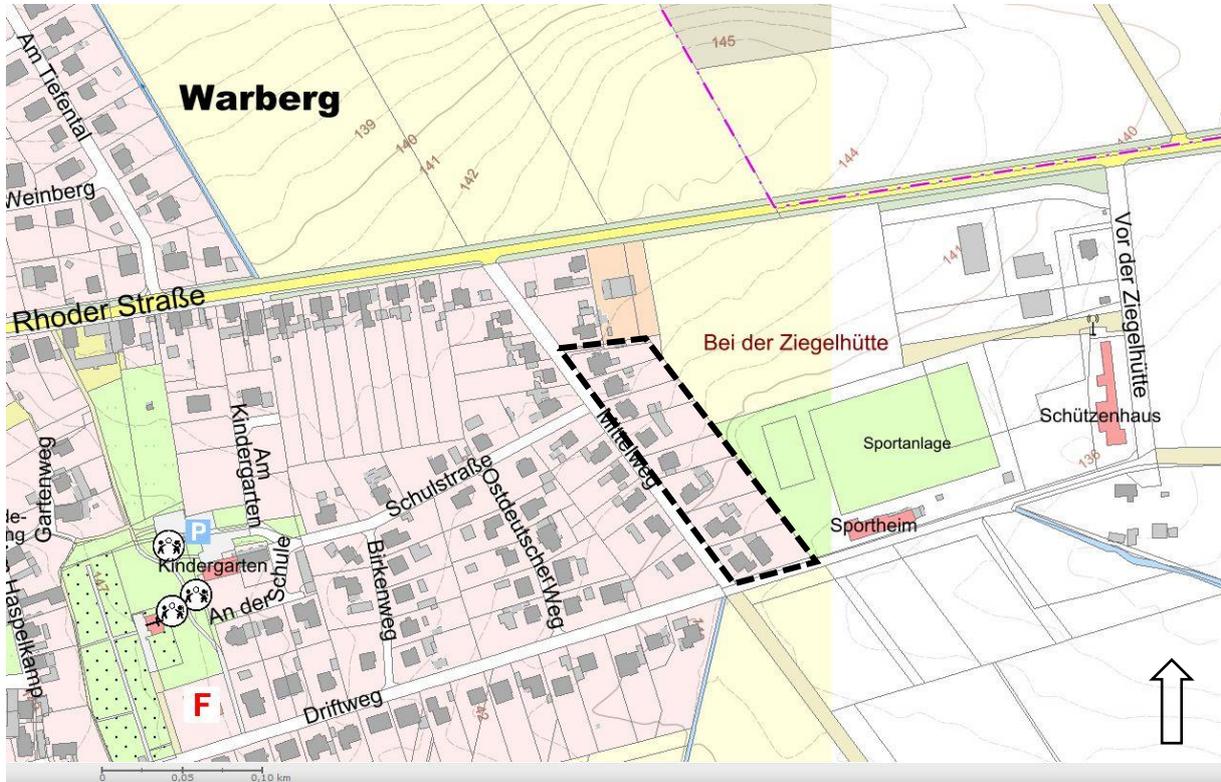
Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen mit Hinweisen, Empfehlungen

Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht zur Lage des Plangebietes (Quelle geolife)



Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte – 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemeinde Warberg, 27.07.2023

Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig
T. 0531 / 12 19 240
mail@planungsbuero-warnecke.de

Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen mit Hinweisen, Empfehlungen

Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf Zeichnerische Festsetzungen



Entwurf Zeichnerische Festsetzungen - Legende

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet;
vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

 Geschossflächenzahl (GFZ)

OKFF,Th,Fh Oberkante Fertigfußboden sowie
Trauf- und Firsthöhe;
vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

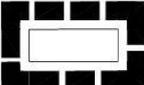
o Offene Bauweise

E Einzelhausbebauung

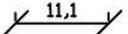
D Doppelhausbebauung

 Baugrenze;

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

 Maßangaben

Bestandsangaben

 Gebäude

$\frac{126}{1}$ Flurstücksnummer

Entwurf Textliche Festsetzungen

1 Im *Allgemeinen Wohngebiet (WA)* sind als Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Zudem sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO nicht erlaubt.

2 Bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Firsthöhe (FH) als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 8,5 m betragen. Die Traufhöhe (TH) - Bemessungspunkt ist die Oberkante der Dachkonstruktion - darf dabei max. 6,0 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 6,5 m (Oberkante Attika) nicht überschreiten. Die Sockelhöhe (SH) als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF) und dem Bezugspunkt darf max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil in der Mitte des jeweiligen Gebäudes auf der dem *Mittelweg* zugewandten Gebäudeseite und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes *Mittelweg*.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind für technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, Anlagen zur Solarenergienutzung) ausnahmsweise zulässig, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.

Entwurf Hinweise

1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen gelten im Plangebiet als tolerierbar.

2 Die Geräuschemissionen auf der benachbarten Sport- und Freizeitanlage erweisen sich mit der Wohnfunktion im Plangebiet als verträglich (vgl. *Schalltechnisches Gutachten zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Am Sportplatz* – Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen 2019).

3 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).

4 Das auf den neu bebauten bzw. neu versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu versickern. Für die Auslegung der dezentralen Versickerungseinrichtungen sollten die Eigentümer ein Baugrundgutachten erstellen lassen, damit gesicherte Annahmen für die Bestimmung der Versickerungsleistung vorliegen. Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten. Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht oder nicht gänzlich zur Versickerung gebracht werden kann, besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser über einen entsprechenden Grundstücksanschluss in die Regenwasserkanalisation der umgebenden Straßenräume einzuleiten. Die zulässige Einleitmenge ist dabei auf das natürliche Abflussmaß der jeweiligen Grundstücksfläche zu begrenzen. Ein entsprechender Antrag ist beim *Wasserverband Weddel-Lehre* einzureichen.

Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen mit Hinweisen, Empfehlungen

Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

5 Eine Nutzung von Erdwärme mit einer *Erdwärmesonde* ist im Plangebiet nur bedingt möglich und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die *Untere Wasserbehörde* des Landkreises Helmstedt. Eine Nutzung durch *Erdwärmekollektoren* bedarf ebenso der wasserrechtlichen Zustimmung; ggfs. im Einzelfall auch einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei ortsnaher Konzentration der Vorhaben entscheidet die *Untere Wasserbehörde* über die Zulässigkeit.

6 Eine Gehölzentfernung muss im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28./29.02. erfolgen. Vor der Fällung sind die entsprechenden Gehölze durch einen Fachgutachter auf Habitatpotentiale zu prüfen. Bei entsprechendem Vorkommen ist der dauerhafte Verlust pro Baum durch mindestens einen Ersatzlebensraum für höhlenbrütende Vogelarten oder für Fledermäuse auszugleichen.

7 Die Baufeldfreimachung sollte im Zeitraum vom 01.09. bis zum 28./29.02. erfolgen, wobei eine nach Durchführung eine kontinuierliche Fortsetzung des Bauhabens zu gewährleisten ist. Sofern die Baumaßnahme nicht innerhalb des genannten Zeitraumes erfolgen kann, ist die Fläche in diesem Zeitraum umzubrechen und anschließend bis zum Baubeginn durch wiederholtes Umbrechen schwarz zu halten, um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.

8 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist hier nicht zulässig.

9 Sollen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u. a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch / Bodenauffüllung mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

10 Das Plangebiet ist der Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen; es ergeben sich besondere baukonstruktive Maßnahmen, die in der Begründung in Kap. 10 *Maßnahmen zur Verwirklichung* angeführt sind.

Entwurf 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:

Gemeinde Warberg - Bebauungsplan Vor der Ziegelhütte - 1. Änderung - Entwurf

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen mit Hinweisen, Empfehlungen

Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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 sylvatica*), 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 carpiniifolia*)

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*).
