

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 §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE OHRUM DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IM MITTELFELDE“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OHRUM, DEN ____2014

GEMEINDELEITER SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE:
LIEGENSCHAFTSKARTE
KATASTERAMT WOLFENBÜTTEL.

ERLAUBNISVERMERK:
DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATET.

DIE PLANUNGSUNTERLAGE (GELTUNGSBEREICH NUR FÜR DEN B-PLAN) ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 20.03.2014).

WOLFENBÜTTEL, DEN ____2014

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE
KATASTERAMT WOLFENBÜTTEL

OHRUM, DEN ____20

GEMEINDELEITER SIEGEL

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

OHRUM, DEN ____20

GEMEINDELEITER SIEGEL

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ____2014 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IM MITTELFELDE“ – 1. ÄNDERUNG BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ____2014 ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

OHRUM, DEN ____2014

GEMEINDELEITER SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „IM MITTELFELDE“ – 1. ÄNDERUNG NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ____2014 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

OHRUM, DEN ____2014

GEMEINDELEITER SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BAUGB ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR. ____ FÜR DEN LANDKREIS WOLFENBÜTTEL BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM ____2014 IN KRAFT GETRETEN.

OHRUM, DEN ____2014

GEMEINDELEITER SIEGEL

ABWÄGUNGSMANGEL

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESER BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

OHRUM, DEN ____20

GEMEINDELEITER SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGSNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM ____2014 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

OHRUM, DEN ____2014

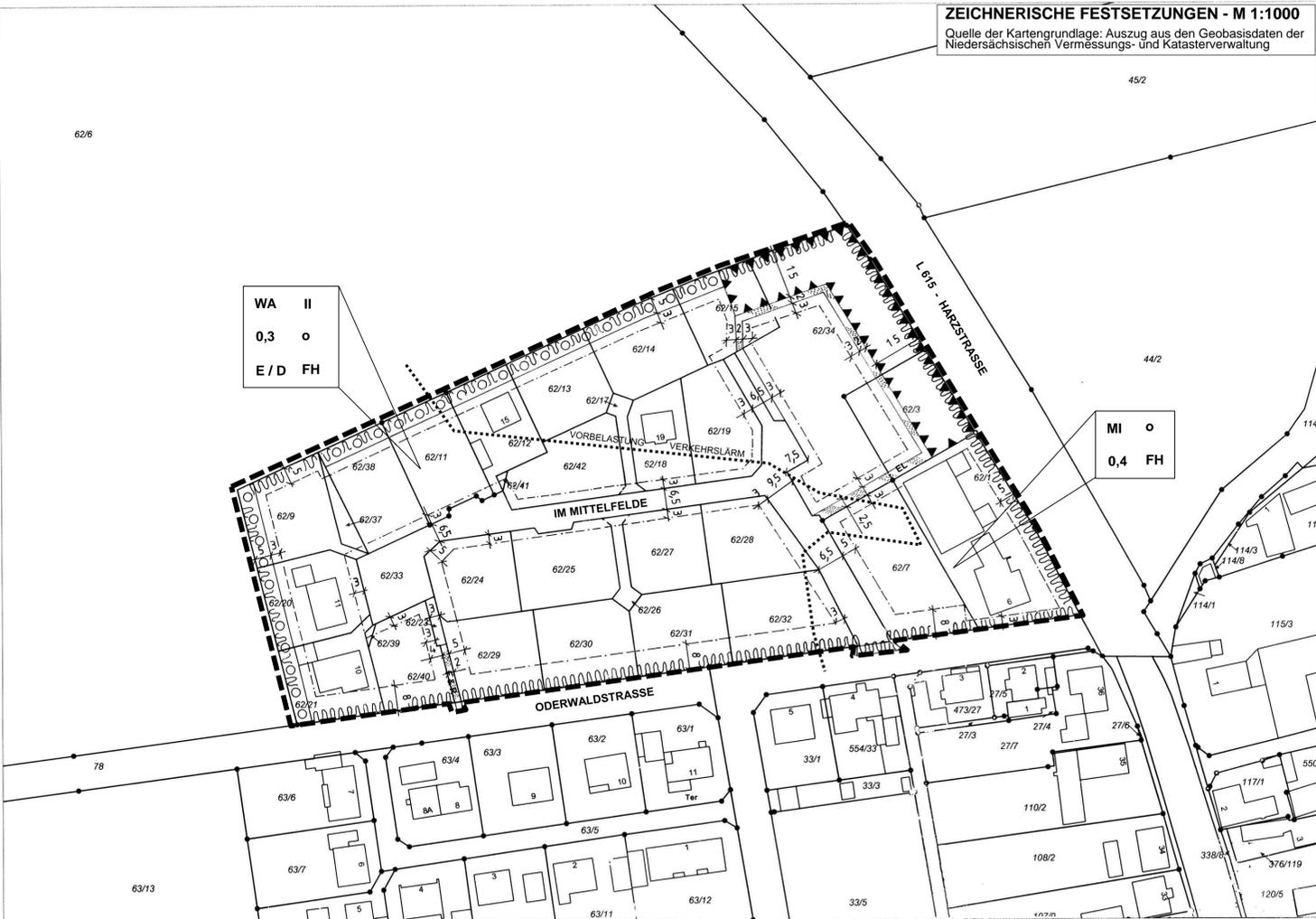
GEMEINDELEITER SIEGEL

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ____2014 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ____2014 ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 08.08.2014 BIS EINSCHLIESSLICH 19.09.2014 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

OHRUM, DEN ____2014

GEMEINDELEITER SIEGEL



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und im Mischgebiet die Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 2 m² Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz wie Kornelkirsche, Liguster, Heckenkirsche, Hasel, Holunder, Hundsrose und je 50 m² ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (vgl. anliegende Artenliste). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist für die Versiegelung der Baugrundstücke auf jedem Baugrundstück ein hochstämmiger, einheimischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu pflanzen sind Laubbäume II. Ordnung wie Vogelkirsche oder hochstämmige Obstbäume. Die Baumscheibe muss mind. 8 m² groß angelegt werden (vgl. anliegende Artenliste).

4. Im Randbereich zum umgebenden Straßenraum ist auf den Flurstücken 62/7, 62/18, 62/19, 62/29, 62/32, 62/34 und 62/40 jeweils ein hochstämmiger, laubtragender, einheimischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf dem Flurstück 62/42 sind in gleicher Weise zwei Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Laubbäume II. Ordnung wie Vogelkirsche oder hochstämmige Obstbäume. Die Baumscheibe muss mind. 8 m² groß sein.

5. Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder zwischen zu speichern. Das Speichervolumen muss mind. 2 m³ je angefangene 100 m² versiegelte Fläche betragen.

Die Entnahme von Brauchwasser zur Gartenbewässerung ist zulässig. Für die Versickerung ist aufgrund der Lage des Baugebietes im Wasserschutzgebiet eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel zu beantragen. Versagungsgründe nach §12 WHG bleiben unberührt.

6. Die Firsthöhe (FH) darf 9,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt wird gebildet durch die Mitte des dem Grundstück zuzuordnenden Abschnitts der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße in ihrem fertigen oder geplanten Bauzustand..

7. Auf der bezeichneten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG ist ein Lärmschutzwall (ggfs. in Verbindung mit einer Lärmschutzwand) mit einer Mindesthöhe von 4,5 m über Oberkante der Fahrbahn der Landesstraße zu errichten. Die Bemessung der Lärmschutzanlage ergibt sich aus dem Lärmschutzgutachten. Der Lärmschutzwall ist i.S. der Textl. Festsetzung Nr. 2 zu begründen. Im Übergang zur bestehenden Altbauung auf dem Flurstück 62/1 ist eine entsprechend hohe Lärmschutzwand herzustellen.

8. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III a (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes „Halchter-Ohrum“ der Stadtwerke Wolfenbüttel GmbH. Die Schutzgebietsverordnung mit konkreten Handlungsmaßnahmen wurde im Amtsblatt für den Reg.-Bez. Braunschweig Nr. 3 vom 01.02.1982 veröffentlicht oder kann auf der Internetseite des Landkreises Wolfenbüttel eingesehen werden.

Artenlisten

Für die Anpflanzungen, die sich aus den Textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 4 ergeben, sind folgende Pflanzarten zu verwenden. Aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

Artenliste 1 (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*).

Artenliste 2 (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*).

Artenliste 3 (Bäume 3. Ordnung, 5 / 7 bis 12 m): Wildapfel / Holzapfel (*Malus silvestris*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Artenliste 4 (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*).

§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 25a + b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

HINWEISE

1. Der Bereich der Wohnbebauung, in dem der Orientierungswert von nachts 45 dB (A) im Obergeschoss überschritten wird, ist ausgehend von der L 615 als „Vorbelastet durch den Verkehrslärm“ gekennzeichnet.

2. Im Bereich der zum Straßenraum orientierten Fassade ist entsprechender Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen ausgehend von der L 615 nach den Bestimmungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Für die Bebauung, die gem. DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen ist, sind Schalldämmmaßnahmen von 30 dB an Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen erforderlich.

3. Es wird empfohlen, die zum Straßenraum orientierten Schlafräume und Kinderzimmer mit schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Dämpfungsmaß ausgestattet sind.

4. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretende Staub-, Lärm- und Geruchsbelastigungen sind zu tolerieren.

5. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zur schwermetallbelasteten Okeraue, wobei gesundheitliche Bedenken nicht bekannt sind.

6. Gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 615 besteht gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz für Hochbauten jeglicher Art eine Bauverbotszone von 20 m.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Im Mittelfelde“ der Gemeinde Ohrum.

§ 2 Form und Neigung der Dächer

Dächer von Hauptgebäuden sind nur als symmetrisch geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 28° bis max. 50° (Altgrad) zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden kann die Dachneigung bis auf 25° reduziert werden. Als Dachform sind das Sattel-, Walm- und das Krüppelwalmdach sowie gegenläufig geneigte Pultdächer zulässig. Das Flächenverhältnis der Pultdächer darf das Verhältnis von mindestens 1:2 nicht unterschreiten. Die Pultdächer dürfen einen max. Höhenversatz von 1,5 m aufweisen. Die senkrechte Höhe der Abwalmung bei Krüppelwalmdächern darf max. 1,50 m betragen.

§ 3 Dachaufbauten (Bauteile, die über die Grundform des Daches hinausragen)

Zwerchhäuser und Zwerchgiebel als über der Fassade aufsteigende nicht zurückgesetzte Dachaufbauten mit senkrechten seitlichen Begrenzungen von mind. einem Geschoss Höhe dürfen eine Breite bis zu 50 v. H. der zugehörigen Traufenlänge haben. Einrichtungen für erneuerbare Energien, wie z.B. Solarenergieanlagen, sind zulässig. Die Einrichtungen für erneuerbare Energien müssen flächig auf der Dachhaut aufliegen.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB UND BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO; s. Textliche Festsetzung Nr. 1

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO; s. Textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

O,3 GRZ - Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe; s. Textliche Festsetzung Nr. 6

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise
E / D Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
--- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F & R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
EL Zweckbestimmung: Erschließung Lärmschutzwall

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; s. Textliche Festsetzung Nr. 2

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

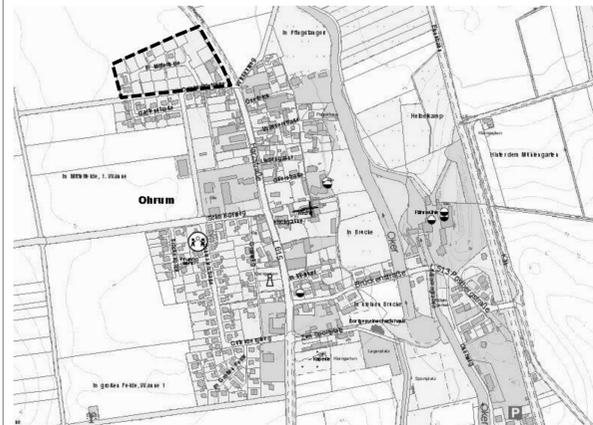
Zweckbestimmung für Grund- und Quellwassergewinnung; s. Textliche Festsetzung Nr. 8

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauNVO
Fläche für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzanlage); s. Textliche Festsetzung Nr. 7
vom Verkehrslärm der L 615 vorbelasteter Bereich; s. Hinweise Nr. 1

GEMEINDE OHRUM ORTSTEIL OHRUM

Landkreis Wolfenbüttel



BEBAUUNGSPLAN „IM MITTELFELDE“ – 1. ÄNDERUNG Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
07.07.2014	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
21.10.2014	Satzung	Warnecke	

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 Braunschweig - Wendentorwall 19
T. 0531.12 19 240 – F. 0531.12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de