Planzeichnung
M 1:1000

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschftskarte 1:1000
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

HPM Vermessung
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Gemarkung: Hoiersdorf
Flur: 1
Flurstück: 426/2 u.a.

Stand der Planunterlage: 8.7.2021

N
W O
S

Planzeichenerklärung
(Gemäß Planzeichen- und Baunutzungsverordnung von 2021)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Anzahl der Vollgeschosse
GRZ 0,3 — Grundflächenzahl WA
TH — Traufhöhe z.B. 4,50m ö. OKEGRF
GH — Gebäudehöhe z.B. für Flachdächer ö. OKEGRF

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflegeund zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) (s. textl. Festsetzungen Pkt. 4.7)

sonstige Planzeichen

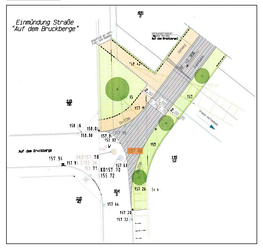
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

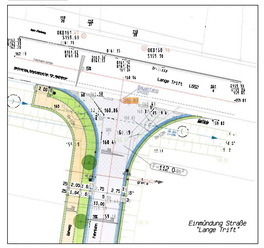
LPB = Lärmpegelbereich

LPB I <= 55 dB(A)
LPB II <= 60 dB(A)
LPB III <= 65 dB(A)
LPB IV <= 70 dB(A)
LPB V <= 75 dB(A)

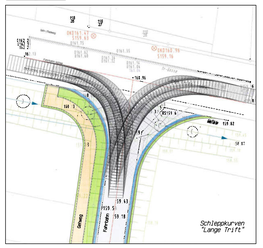
Anlage 1



Anlage 2a



Anlage 2b



Gehölzliste für Anpflanzungen
(Empfehlung)

Baumartige Gehölze:
Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Weißbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Salix alba - Silberweide
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde

Qualität: H, 2xv, 14/16
Quantität: 1 H / 100 m²

Strauchartige Gehölze:
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix triandra - Mandelweide
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Heckenrose

Qualität: 2xv, 100/125
Quantität: dichte Bepflanzung 10 Str. / 20 m²

Obstgehölze:
Halbstämmige Jungformen
Jacob Fischer (Apfel)
Gellerts Butterbirne
Nordhäuser Winterforellenbirne
Schneiders späte Knorpelkirsche
Teicknem schwarze Herzkirsche
Nancy Mirabelle

Qualität: H, 2xv, 12/14 als Einzelbaum
Quantität: 1 H / 100 m²

Schling- und Kletterpflanzen:
Clematis in Arten und Sorten) - Waldrebe
Hedera helix - Efeu, selbstklimmend
Lonicera caprifolium - Geißblatt/Jelängerjelieber
Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
Parthenocissus tricuspidata, Veitchii - Wilder Wein, selbstklimmend

Hinweis:
Alle Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss- und Fegeschäden zu schützen. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind zu ersetzen. Die günstigste Pflanzzeit ist im Herbst gegeben.

Kompensationsmaßnahmen

1. Artenschutzmaßnahmen Bodenbrüter

1.1 Maßnahme 1 - Herrichtung und Freihaltung des Baufeldes:

Alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung sollen auf einen möglichst wenig sensiblen Zeitraum beschränkt werden. Der geeignetste Zeitraum orientiert sich an den Brut- und Aufzuchtzeiten der Feldlerche. Zur Vermeidung von Individuenverlusten ist es erforderlich, die Baufeldfreimachung außerhalb der Zeiten mit dem höchsten Störpotential - der Brut- und Nestlingszeit durchzuführen. Damit ergibt sich ein Zeitraum für die Baufeldfreimachung von Mitte August bis zum Beginn der Nestbauzeit ab etwa Anfang März.

Zur Vermeidung der vorhabensbedingten Tötung, von noch immobilen Feldlerchen-Jungvögeln und generell der Schädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art, wird die Vegetationsdecke im Baufeld nach Beendigung der Vegetationsruhe im Winterhalbjahr (etwa März), durch eine geeignete Bodenbearbeitung komplett beseitigt. Sollte sich der Baustart verzögern, ist ein erneuter Aufwuchs im Baufeld durch eine regelmäßige Bodenbearbeitung (alle 4-6 Wochen) zu unterbinden, dies ist bis Baubeginn fortzusetzen.

1.2 Maßnahme 2 - Erhöhung des Angebotes geeigneter Nistplatzstrukturen und Nahrungshabitate:

Zur Kompensation des durch das Planvorhaben stark beeinträchtigten Feldlerchenreviere müssen an anderer Stelle Nistplatzstrukturen (und Nahrungshabitate) geschaffen werden. Hierfür haben sich folgende Maßnahmen in der Praxis bewährt:
- Anlage von Getreidestreifen mit reduzierter Saatgutmenge
oder doppeltem Saatreihenabstand
- hierbei wird die Ansaatdichte reduziert bzw. der Reihenabstand verdoppelt,
- möglichst Reduzierung bzw. Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und ggf. Düngung in den auf diese Weise angelegten Getreidestreifen,
- Anlage von Lerchenfenstern
- Feldlerchenfenster eignen sich besonders innerhalb des Getreides, dabei wird die Sämaschine für ungefähr 20-40 m² angehoben, diese Lücken dienen der Lerche als "Landzone"
- in Kombination mit Blühstreifen ist diese Maßnahme eine sinnvolle Ergänzung, um die Qualität des Lebensraumes für die Feldlerche zu erhöhen.
- Anlage von sich selbst begrünenden Brachestreifen oder Blühstreifen
- am Rand einer landwirtschaftlichen Nutzfläche wird ein Streifen mit einer Mindestbreite von 10 m bei einer Mindestgröße von 1.000 m² von der Kultur ausgespart,
- der Streifen kann als Brache, Grünland oder als Blühstreifen je nach naturschutzfachlicher Zielsetzung dienlich sein,
- nicht an Flächen mit vorhandenen vertikalen Strukturen (Baumreihen, Waldränder), einzelne Gehölze werden geduldet, zu bestehenden Feldgehölz/Waldrändern sollte ein Mindestabstand von 50 m und zu vorhandene bzw. geplanten Wohngebieten ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden,
- Reduzierung bzw. eher genereller Verzicht auf Pflanzenschutzmittel in den Brache-/Blühstreifen
- in der Brutzeit der Feldlerche von Anfang April bis Mitte Juli darf in diesen Streifen keine Bodenbearbeitung oder Mahd stattfinden
- sollte es im Vegetationsverlauf zu einem starken Aufkommen der Ackerkratzdistel kommen, können diese nesterartigen Bestände selektiv ausgemäht werden - jedoch ohne flächiges Mähen des Brache-/Blühstreifens

Aus diesen Maßnahmenvorschlägen sollte je nach Flächenverfügbarkeit und vertraglicher Gestaltung mit dem diese Maßnahmen umsetzenden Flächenbewirtschafter ein Maßnahmenpaket ausgewählt werden, wobei als Ersatz für das stark beeinträchtigte Feldlerchenrevier folgende Mindestgrößen je Maßnahme angesetzt werden sollen.

Maßnahme	Mindestgröße
Getreidestreifen mit reduzierter Saatgutmenge **oder** doppeltem Saatreihenabstand	1.000 m² am Stück oder auf mehrere Streifen/Reihenabschnitte verteilt
Feldlerchenfenster	10 Stück
selbst begrünende Brachestreifen **oder** Blühstreifen	1.000 m² bei min. 10 m Breite

2. Externe Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauBG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Für die Planung sind ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 6.113,50 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell des niedersächsischen Städtetags erforderlich. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes über: Abtösung der Wertpunkte auf der Fläche des Flurstücks 274/11, Flur 6 in der Gemarkung Hoiersdorf durch Umwandlung einer ackerbaulich genutzten Fläche (A) in eine Feuchtwiese mit Weidengebüsch auf 2.340 m².

Pflanzmaßnahmen:
1. Einbringen einer Saatgutmischung, bestehend aus Sumpfdotterblume, Trollblume, Großer Wiesenknopf, Wiesen-Schaumkraut, Kuckucksliichtnelke und Breitblättriges Knabenkraut in die Kompensationsfläche, Anwachspflege, ggf. Nachsaat und regelmäßige Mahd 2 x jährlich
2. Anpflanzen von 18 Stk Korb- und Silberweiden als Heister, Anwachspflege und mind. 3-jährige Wachstumspflege mit Pflegeschnitt, dauerhafte Erhaltung
- 9 Stk Korbweide (Salix viminalis) 150-200 cm hoch, 4 Triebe als Ballenware
- 9 Stk Silberweide (Salix alba) 200-250 cm Heister als Ballenware

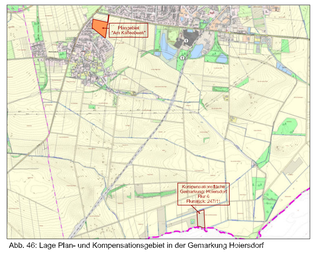


Abb. 46: Lage Pflan- und Kompensationsgebiet in der Gemarkung Hoiersdorf

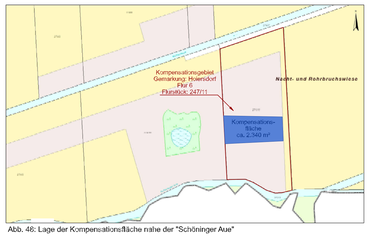


Abb. 48: Lage der Kompensationsfläche nahe der "Schöninger Aue"

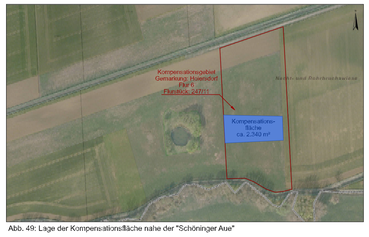


Abb. 49: Lage der Kompensationsfläche nahe der "Schöninger Aue"

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB)

1.1 WA – allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Der Geltungsbereich ist unterteilt in nummerierte Teilgebiete WA1 bis WA4. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind in allen Wohngebieten unzulässig.
Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Nutzungsart (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ist in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Flächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl
Nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Entsprechend den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen um bis zu 50 % (GRZ Max. 0,45) zulässig.

2.3 Bezugspunkt
Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des fertiggestellten Fußweges der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse, in dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.

2.4 Sockelhöhe (§§ 16 Abs.2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)
Es ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (Bz) zulässig. Steigt oder fällt das Gelände vom Bz zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe des Bz um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Höhendifferenz zwischen Oberkante Endgeschossfußboden (Rohbau) und dem Bezugspunkt.

2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Für die Gebäude werden, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau), Höhen festgesetzt. Die maximalen Traufe und Gebäudehöhen für die einzelnen Teilgebiete sind der Planzeichnung zu entnehmen. Im Falle geneigter Dächer gilt die Traufhöhe (TH) - gemessen wird vom Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut (Traufpunkt). Im Falle von Flachdächern gilt die Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe ist der höchste Dachpunkt inkl. Attika bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau).

2.6 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Teilgebieten WA1 bis WA3 sind Einzelhäuser (offene Bauweise) mit maximal 1 Wohneinheit zulässig. Soll darüber hinaus in einem Einzelhaus eine Einliegerwohnung, z.B. für ein Familienmitglied, realisiert werden, ist für die Einliegerwohnung maximal eine Geschossfläche von 75 qm zulässig. Im Teilgebiet WA4 sind Doppel- Reihen- oder Mehrfamilienhäuser mit einer max. Anzahl von 8 Wohneinheiten zulässig.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angrenzend an öffentliche Grün- und Verkehrsflächen sowie angrenzend an Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nur hinter der Einfriedung zulässig.
Diese Festsetzung gilt nur für Nebenanlagen, deren Höhe 1,20 m nicht überschreitet. Nebenanlagen ab 1,20 m Höhe müssen einen Abstand von 4 m zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

3.2 Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)
In den Teilgebieten WA1 bis WA3 sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Garagen oder Carports) herzurichten.
Gleichzeitig sind offene Kleingaragen (Carports) und Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,00 m von der Grundstücksgrenze zu erschließenden Verkehrsflächen entfernt anzuordnen. Durch die Regelung des Abstandes offener Kleingaragen oder Garagen zu den Verkehrsflächen wird sichergestellt, dass faktisch zwei weitere Fahrzeuge (Besucher, erwachsene Kinder mit eigenem Fahrzeug) auf dem Grundstück parken können. Für die Grundstückszufahrten wird eine Breite von 5,00 m festgesetzt.
Dachbegrünungen auf Garagen und Carports sind ausdrücklich erwünscht.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20, 25 BauGB)

4.1 Anpflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG i.V.m. § 9 Abs.1 und 2 NBauO)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind - soweit sie nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden - unversiegelt zu belassen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht im Trauftbereich von Gebäuden bis zu einer Breite von max. 1,00 m.
Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu den Planstraßen sind vom Grundstückseigentümer ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher als durchgängige Hecke oder Strauchpflanzung von max. 1,20 Höhe anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bezugshöhe für die Einfriedungen ist die Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche.
Innerhalb der Grundstücke ist je 50 m² nicht bebauter Fläche ein baumartiges Gehölz und je 20 m² nicht bebauter Fläche ein strauchartiges Gehölz gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtpflanzfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten vorzusehen.

4.2 Private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)
Innerhalb des auf privaten Flächen festgesetzten Streifens für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (WA1; nördlicher Plangebietsrand) ist eine über die gesamte Grundstücksbreite durchgängige Hecken- bzw. Strauchpflanzung von mind. 1,20 m Höhe anzulegen.
Eine Hecke ist ein linienförmiger Aufwuchs (ein- oder mehreihig) dicht stehender, stark verzweigter Sträucher. Die Niederhecke dient z.B. als Gestaltungselement in Gärten oder übernimmt auch die Funktion des Zaunes. Hecken können als Grundgerüst eine Rankhilfe, Rankgitter oder Zaun haben. Um ihre Funktionen dauerhaft ausfüllen zu können, bedürfen sie regelmäßiger Pflege.
Beim Pflanzen einer Baum-Strauch-Hecke sind die Bäume in einem Abstand von max. 7 m voneinander in die Strauchhecke zu integrieren und sollten eine lineare Struktur in Anlehnung an die lineare Struktur der gepflanzten Sträucher haben.

4.3 Zeitraum der Herstellung der Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)
Die festgesetzten Pflanzungen und Maßnahmen sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober - März) nach Nutzungsbeginn vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch den Eigentümer der jeweiligen Fläche, gleichartig zu ersetzen. Die natürliche Kronenentwicklung der als Hochstamm gepflanzten Bäume ist auf Dauer zu erhalten. Ein Rückschnitt darf allerdings fachgerecht zum Erhalt der Verkehrssicherheit und zur erforderlichen Baumpflege erfolgen.

4.4 Verbot von Schottergärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauBG i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 NBauO)
Das Bild der Straßenräume im Quartier soll von Grün bestimmt werden. Aus städtebaulichen Gründen (Siedlungsgestaltung) und zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sowie zur Freihaltung von Flächen für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück, ist das Anlegen von Schottergärten im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
Somit sind flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen auf Baugrundstücksflächen unzulässig. Lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Dies gilt für Vor- und Hausgärten.

4.5 Private Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG i.V.m. § 9 Abs. 4 NBauO)
Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Fugenpflaster, Rasengitter).

4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG
Die straßenbegleitenden Grünflächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit dem Entwicklungsziel einer halbruderalen Gras- und Strauterflur (Biotoptyp UHM gem. Kartierschlüssel nach v. Drachenfels) zu entwickeln und dauerhaft durch den örtlichen Bauhof zu unterhalten. Sie dienen der Aufnahme eines Teils des Oberflächenwassers der Erschließungsstraße.

4.7 Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen
Entsprechend dem Planeintrag ist an den gekennzeichneten Stellen, jeweils ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) zu pflanzen. Die Anpflanzung ist innerhalb von drei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängig Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Lärmschutz (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Baulicher Schallschutz zur Schalldämmung der Außenbauteile
Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans "Am Kaffeebeek" sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 auszustatten. Die Berechnung und Auslegung der konkreten Schalldämm-Maße erfolgt gegebenenfalls unter Berücksichtigung der DIN 4109 in der geltenden Fassung im Rahmen der Ausführungsplanung.

5.2 Einbau schallgedämmter Lüftungssysteme
Schlafräume und Kinderzimmer sind ab Lärmpegelbereich III auf der der Geräuschquelle abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen (Grundrissorientierung der Schlafräume). Alternativ sind zur Sicherstellung ausreichender Schalldämm-Maße und Belüftung dieser schutzbedürftigen Räume schallgedämmte Lüftungssysteme (z.B. nach VDI 2719) oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. besondere Fensterkonstruktionen oder Fassadengestaltung) vorzusehen, bei denen das Fenster fest verschlossen sein müssen. Betroffen hiervon sind mit Beurteilungspegeln > 45 dB(A) während der Nacht die Nordfassaden in den Teilgebieten WA1, WA 2 und WA4.

5.3 Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume
Aufenthaltsräume sind ab Lärmpegelbereich III des Plangebiets (Teilgebiete in Baufeld WA1, WA2 und WA4) in den Obergeschossen auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen, um die Eigenabschirmung der Gebäude zu nutzen (Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume).

5.4 Einzelnachweis
Im Einzelgenehmigungsverfahren (Einzelnachweis) kann bei Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden. Dabei kann von den getroffenen Festsetzungen ganz oder teilweise abgewichen werden, sofern der erforderliche Schallschutz zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf andere Weise erfolgt und den Schutzansprüchen der umgebenden Bebauung Rechnung getragen wird.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kaffeebeek".

§ 2 Höhenunterschiede

Höhenunterschiede zu benachbarten öffentlichen oder privaten Grundstücken dürfen ausschließlich durch Auffüllung ausgeglichen werden. Dabei ist eine maximale Böschungsneigung von 30 Grad zulässig. Die Fläche der Böschung ist gärtnerisch zu gestalten.
Trockenmauerwerke (bspw. „Friesenwälle"), Spundwände, Gabionen, Winkelstützwände oder ähnliche technische Bauwerke zum Ausgleich von Höhenunterschieden sind ausgeschlossen.

§ 3 Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1. Grenzen der Privatgrundstücke zu öffentlichen Grünflächen und zu Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft müssen eingefriedet werden. Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu diesen Flächen sind ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
Zusätzliche Zäune zu öffentlichen Grünflächen, dürfen (in maximaler Höhe der Hecken) ausschließlich auf der von öffentlichen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) angeordnet werden.
2. Grenzen zwischen Privatgrundstücken dürfen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m eingefriedet werden.
3. Als Einfriedung der Privatgrundstücke zur Erschließungsstraße sowie zu den Fuß- und Radwegen sind ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher oder Holzzäune in einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
Zusätzliche Drahtzäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich auf der von öffentlichen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) in maximaler Höhe von 1,00 m zulässig.
4. Die Bezugshöhe für die unter 2. genannten Einfriedungen ist die Oberkante der nächstgelegenen fertiggestellten Verkehrsfläche.
5. Stützbauwerke sind unzulässig

§ 4 Grundstückszufahrten

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind. Die Breite der Grundstückszufahrt von 5,00 m ist einzuhalten. (siehe auch Textliche Festsetzung Pkt. 3.2)

§ 5 Dacheindeckung

Aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen ist eine Begrünung der Dächer, auch von Garagen und Carports zulässig.
1. In allen Teilgebieten sind zur Dacheindeckung der Hauptdachflächen nur nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachsteine in Anmälung an die nachfolgend aufgeführten RAL-Farbtöne (Rot, Anthrazit) sowie Metalldächer in Anmälung an die nachfolgend aufgeführten RAL-Farbtöne (Grau, Anthrazit) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen, Solaranlagen und begrünte Dächer. Engobierte, nicht glänzende Dachziegel sind zulässig. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.
Zulässige Farbtöne in Anmälerung an die folgenden RAL Farben:
• Farbton Rot: RAL 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot).
• Farbton Anthrazit: RAL 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7022 (Umbragrau), 7024 (Graphitgrau)
• Farbton Grau: RAL 7038 (Achatgrau), 7032 (Kieselgrau)
2. Dachmaterialien der offenen Kleingaragen sowie Garagen sind den Hauptbaukörpern anzupassen. Ausgenommen davon sind begrünte Dächer.
3. Die Vorschriften unter Satz 1 gelten für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer) sowie Nebenanlagen (i.S.d § 14 BauNVO), Wintergärten und begrünte Dächer.
4. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.

§ 6 Dachform und -neigung

In den Teilgebieten WA2 und WA3 sind die Dachflächen der Hauptbaukörper ausschließlich als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 22° und 45° auszuführen.
In den Teilgebieten WA1 und WA4 sind unter Einhaltung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl gleichfalls die Dachflächen der Hauptbaukörper Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie Flach- bzw. Pultdächer erlaubt.

§ 7 Dachgauben und Einschnitte

Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der dazugehörigen Traufe betragen. Die Seitenwände der Dachgauben oder Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mindestens 1,5 m entfernt bleiben.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße in Höhe von 100.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Baugrund und Regenwasserrückhaltung

1.1 Mit den im Rahmen des B-Plan-Verfahrens durchgeführten Untersuchungen ist der Baugrund nur punktuell erkundet. Abweichungen zum beschriebenen Baugrundaufbau sind lokal möglich. Das betrifft insbesondere die Verbreitung und Mächtigkeit des Schwemmlehms, sowie die Konsistenz der bindigen Böden. Diese können witterungsbedingt aufgeweicht sein.

1.2 Bei einer Gründung der Fundamente im Schwemmlehm, sind zur Gewährleisung einer ausreichenden Tragfähigkeit und zur Minimierung der Setzungen und Setzungsdifferenzen ggf. Tiefergründungen oder Bodenaustauschmaßnahmen unter den Fundamenten erforderlich. Unter Sohl- und Bodenplatten ist der anstehende Mutterboden vollständig auszurüsten. Abhängig vom jeweiligen Untergrund sind ggf. zusätzlich Bettungsschichten einzubauen. Bei unterkellerten Häusern, kann davon ausgegangen werden, dass die Kellersohlen Überwiegend im Verwitterungslehm oder im Festgestein (Kalkstein) zu liegen kommen.

1.3 Zur Festlegung der erforderlichen Gründungsmaßnahmen, sind für die privaten Bauvorhaben ergänzende, objektbezogene Bodengutachten zu erstellen.

1.4 Erdberührte Kellerwände und Sohle/ Bodenplatten sind je nach Einbindetiefe unter GOK gemäß den Wasserein-wirkungsklassen W2.1-E oder W2.2-E der DIN 18533 abzudichten.

1.5 Die im erkundeten Baugrund anstehenden Böden sind als nur gering durchlässig und damit wasserstauend einzuschätzen. Witterungsbedingt ist in den anstehenden Böden mit Staunässe, ggf. auch mit temporären Schichtenwässern zu rechnen.

1.6 Die Grundstücke werden zur Niederschlagswässerung jeweils mit einer ca. 8.000 Liter fassenden Betonzisterne mit Retention ausgestattet, in welche auch die Dachflächen entwässern können. Das obere Volumen der Zisterne (ca. 2000 l) dient als Retentionsvolumen und entleert sich über die Abflussdrossel (Drosselung 0,5 l/s) in den Regenwasserkanal der Erschließungsstraße. Im unteren Volumen (ca. 6.000 l) wird das Regenwasser für eine spätere private Nutzung, z.B. Gartenbewässerung gespeichert.

2. Bodenarchäologie

Im Plangebiet und in nächster Umgebung sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Aufgrund der topographischen Situation ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass sich archäologische Bodendenkmale im Plangebiet befinden. Daher ist es notwendig, die Erschließungsarbeiten spätestens 2 Wochen vor Beginn der unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisarchäologie des Landkreises Helmstedt mitzuteilen. Die Erschließungsarbeiten sind gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) baubegleitend durch einen Archäologen oder einer archäologischen Fachfirma zu betreuen.
Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeugen, Holzeinbauten oder Mauern) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie (Tel. 05351/121-2205), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Tel. 0531/121-406-10) oder der Stadt Schöningen anzuzeigen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derartige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

3. Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßn