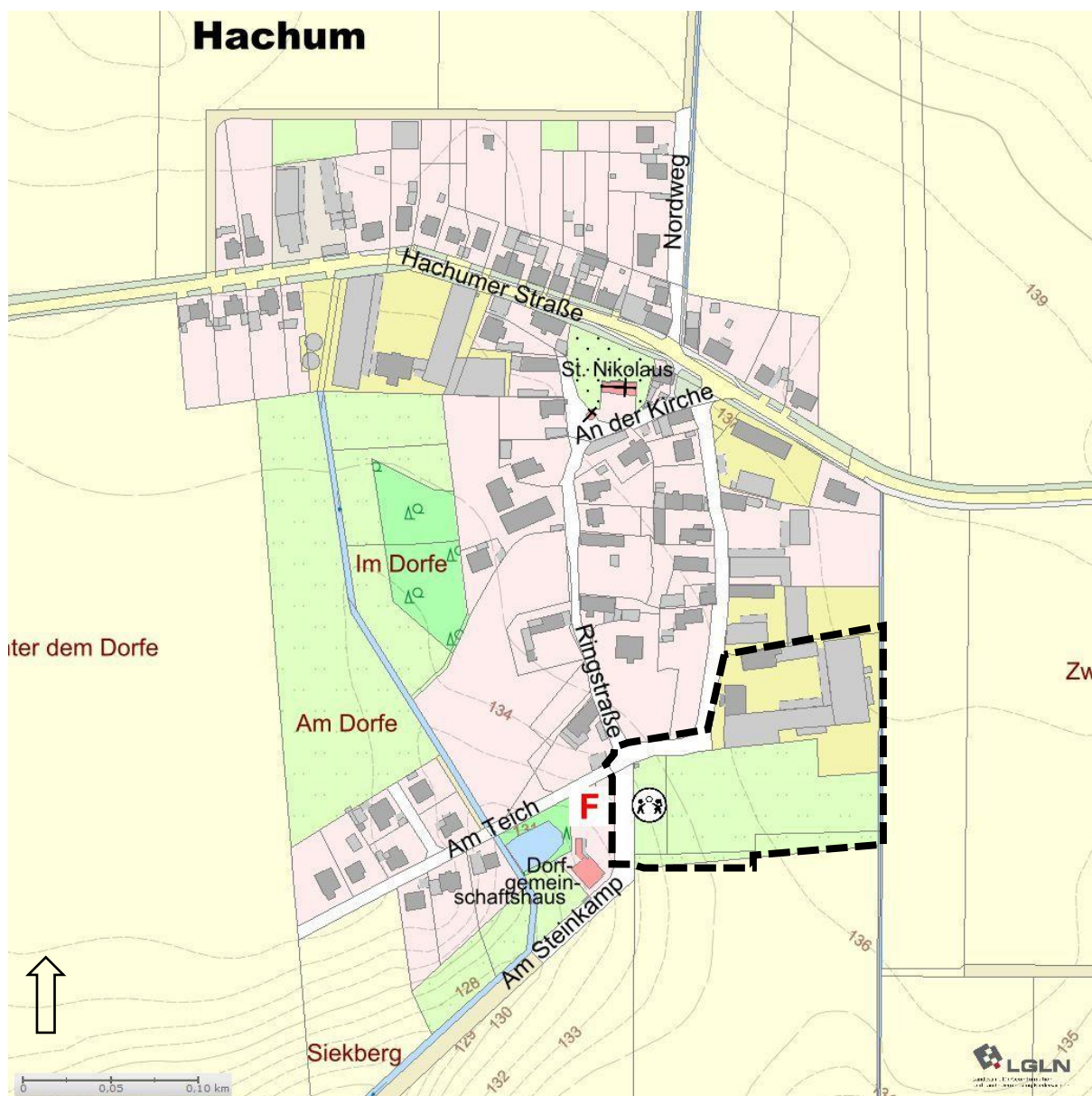


Gemeinde Evessen - Bebauungsplan *Am Steinkamp* (OT Hachum) - Entwurf

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen mit Hinweisen, Empfehlungen sowie Örtlicher Bauvorschrift
über die Gestaltung baulicher Anlagen – Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht zur Lage des Plangebietes (Quelle geolife)



Stand 11.07.2025

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

Entwurf Zeichnerische Festsetzungen



Entwurf Zeichnerische Festsetzungen - Legende

Hachum - Am Steinkamp

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



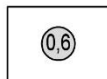
Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

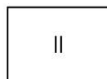
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



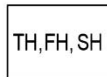
Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl, als Höchstmaß



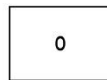
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



Trauf-, First-, Sockelhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



offene Bauweise



Einzelhäuser



Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



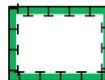
Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen

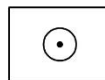
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



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

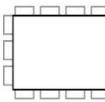


Erhaltung: Bäume

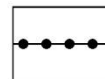
15. Sonstige Planzeichen



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



Überplanter Geltungsbereiches des angrenzenden
B-Plan "Östlich Ringstraße"



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Flurgrenze

Entwurf Textliche Festsetzungen

Baugebiete

1 In den *Dorfgebieten* MD I und MD II sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2 In dem *Dorfgebiet* MD I darf die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 10,0 m betragen. Im MD II darf die Firsthöhe 12,0 m betragen. Die Traufhöhe - Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) - darf im Baufeld MD I max. 6,0 m betragen; im Baufeld MD II sind max. 7,0 m zulässig. Die Sockelhöhe (hier: lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt) darf in den Baufeldern MD I und MD II max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil in der Mitte des jeweiligen Gebäudes und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen, vorhandenen Geländeoberfläche.

Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Die jeweilige Anlage muss dabei in der Dachfläche gegenüber der Fassadenkante um das Maß ihrer Höhe zurückversetzt angeordnet werden.

3 Auf der östlichen Seite des durch die Baugrenze festgelegten Baufeldes MD I / MD II sind keine Nebenanlagen nach § 12 BauNVO sowie keine baulichen Anlagen nach § 14 BauNVO zulässig, die normalerweise in den Abstandsflächen (zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze oder gegenüber anderen planungsrechtlich festgesetzten Flächen) erlaubt wären. Einfriedungen stellen eine Ausnahme dar und sind weiterhin zulässig.

4 In den *Dorfgebieten* MD I und MD II ist das auf den versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete bauliche Maßnahmen zurückzuhalten. Die Speicherung und die Entnahme von Brauchwasser sind dabei zulässig. Von hier aus kann jeweils eine auf das Abflussvolumen der unversiegelten Fläche gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal im Straßenraum der *Ringstraße* bzw. in den Vorfluter erfolgen. Bei einer direkten Einleitung in ein Gewässer ist Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde zu halten und ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

5 Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.08. bis zum 28./29.02. erfolgen. Sofern kein kontinuierlicher Betrieb des Bauvorhabens gewährleistet werden oder das Bauvorhaben nur innerhalb der Brutzeit beginnen kann, ist vor Wiederaufnahme des Baubetriebes eine erneute fachkundige Kontrolle auf das Vorkommen von Brutvögeln erforderlich. Das Ergebnis ist der *Unteren Naturschutzbehörde* mitzuteilen; ggfs. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend abzustimmen.

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 im Verhältnis von 1:3 für baumbewohnende Fledermausarten und zusätzlich durch mindestens einen Ersatzlebensraum für

höhlenbrütende Vogelarten durch Nistkästen auszugleichen. Die Ersatzquartiere sind bereits vor den Umbaumaßnahmen in der Umgebung anzubringen und deren Standorte der unteren Naturschutzbehörde mit Fotodokumentation nachzuweisen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7 Im *Dorfgebiet* MD I ist innerhalb der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,0 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) ist gegen Verbiss zu sichern. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Unterhaltung der Pflanzfläche gegenüber den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu gewährleisten.

8 Die *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft* umfasst eine Obstbaumwiese, die als Biotop gem. § 24 Abs. 2 Nr.4 NNatSchG (zu § 30 BNatSchG) gesetzlich geschützt ist. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder zu einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind grundsätzlich verboten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

9 Die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 25b BauGB als zu erhalten gekennzeichneten Altbäume sind im Falle ihres Abganges in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ersetzen.

10 Zur Kompensation des durch den absehbaren baulichen Eingriff im Baugebiet beeinträchtigten Naturhaushaltes wird eine 3.500 m² große Teilfläche auf dem Flurstück 6 der Flur 2 in der Gemarkung Hachum belegt. Die Flächenzuweisung ist durch Eintrag in das Grundbuch zu sichern.

Entwurf Hinweise

1 In der Umgebung des Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstandorte, die befristete Geräuschbeeinträchtigungen im Plangebiet verursachen können. Diese bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen müssen toleriert werden.

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 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 nicht zulässig.

4 Eine Nutzung von Erdwärme mit einer Erdwärmesonde ist im Plangebiet nur bedingt möglich und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die *Untere Wasserbehörde* des Landkreises Wolfenbüttel. 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.

5 Für die Durchführung der innerhalb des Baugebietes geplanten Maßnahmen wird eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 vorgeschrieben, welche mit der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes zu beauftragen ist. Das Bodenschutzkonzept ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und bereits im Rahmen der Ausführungsplanung zu erstellen. Es besteht eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit der Böden. Durch die bodenkundliche Baubegleitung soll gewährleistet werden, dass durch die Inanspruchnahme der verbleibenden, unbebauten Flächen durch Bautätigkeiten die natürliche Bodenfunktion weitestgehend erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Insbesondere ist Verdichtung entgegenzuwirken. Bezüglich des bereits bebauten Bereiches soll der ordnungsgemäße Umgang mit belasteten Materialien gewährleistet werden. Im Bodenschutzkonzept sind Aussagen zum Bodenmanagement zu treffen.

6 Auf der Streuobstwiese (§ 30 BNatSchG) dürfen keine Baustelleneinrichtungs- oder Lagerflächen anzulegen. Dies ist durch ein Abzäunen des Bereichs, z.B. durch einen Biotopschutzzaun sicherzustellen.

7 Die Baufelderschließung und -Einrichtung sowie die Umsetzung der Arten- und Biotopschutzmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu begleiten. Spätestens vier Wochen vor Baubeginn ist eine fachkundige Person für die ökologische Baubegleitung zu beauftragen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich und namentlich mitzuteilen.

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. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus silvatica*), 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*), 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*).

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), 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*).

Entwurf Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

§ 1 Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich

Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Teilflächen der *Dorfgebiete MD I und MD II* des Bebauungsplanes *Am Steinkamp* im Ortsteil Hachum in der Gemeinde Evessen.

§ 2 Gestaltung des Daches

2.1 Dächer über Gebäuden der Hauptnutzung sind mit Neigungen zwischen 25° und 50° (Altgrad) zulässig. Dächer über Dachausbauten, Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Als Dachform sind bei Gebäuden der Hauptnutzung das Sattel-, das Walm- und das Krüppelwalmdach in gleichsinniger Neigung zulässig.

2.3 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.

2.4 Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien als Tonziegel und Betondachsteine in der Farbgebung orangerot bis rotbraun sowie anthrazitfarben (gem. RAL Farbtönen 2001, 2002, 2004, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015) des RAL-Farbregisters 840 HR zu verwenden. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsvorbauten, Terrassenüberdachungen, Garagen (Carports) sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.5 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind unabhängig von den gestalterischen Vorgaben gem. Nr. 2.4 zulässig.

§ 3 Gestaltung der Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Mauerziegel, Putzflächen, Fachwerk und Holzverschalungen zulässig. Im Giebel der Dachgeschosse und im Obergeschoss sind Behänge mit dem gleichen Material der Dacheindeckung sowie Holz- und Schieferbehänge möglich.

§ 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes

Am östlichen Rand angrenzend an die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie am südlichen Rand angrenzend an die landwirtschaftlichen Flächen ist eine dauerhafte Grundstückseinfriedung vorzusehen, die aus einem Wildschutzzaun, einen Holzstaketenzaun, einem Maschendrahtzaun oder einem Stabmattenzaun (ohne Sichtschutzstreifen) mit einer max. Höhe von 1,4 m besteht.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-4 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.
