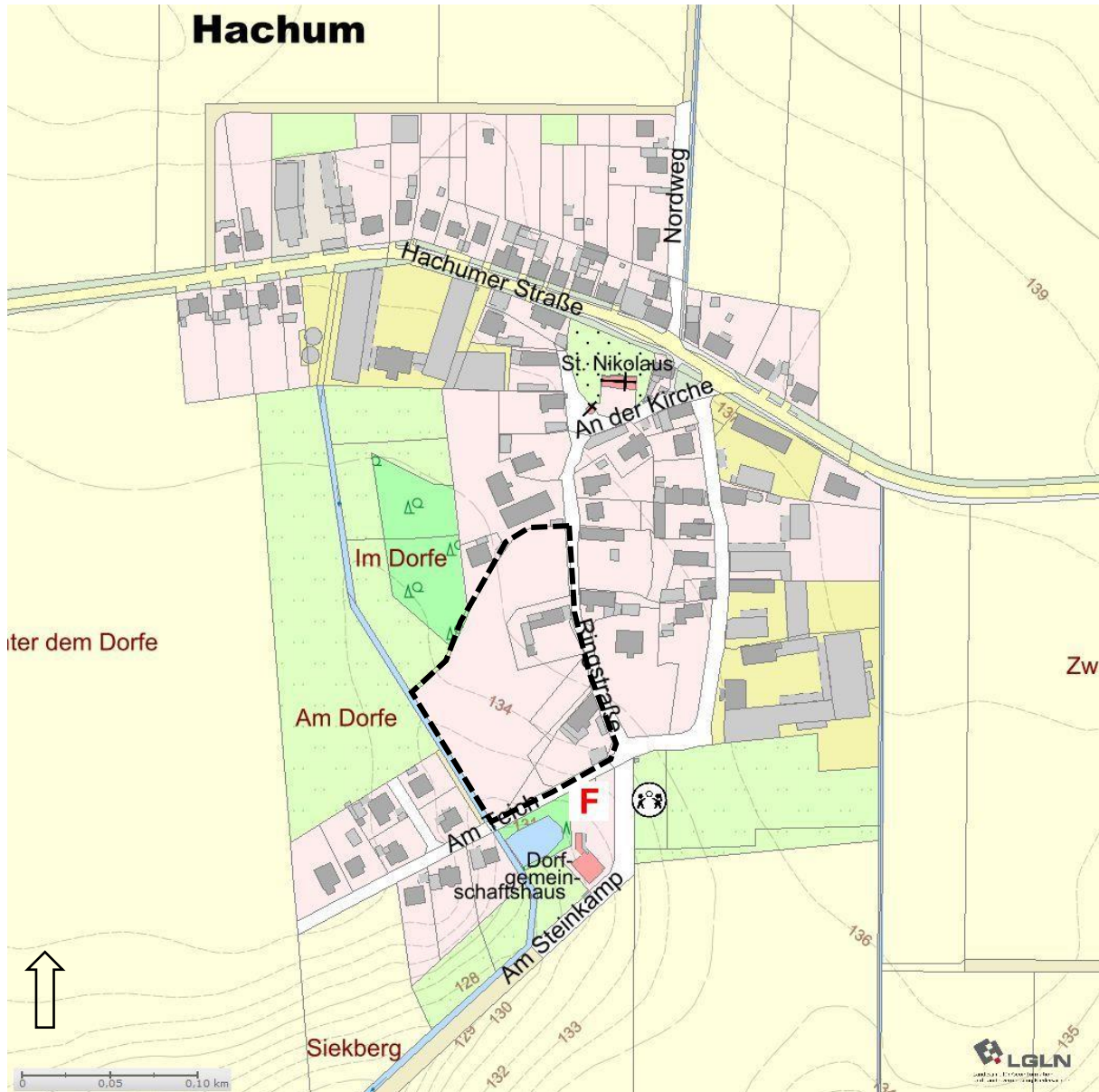


Gemeinde Evessen - Bebauungsplan *Im Dorfe* (OT Hachum) - Entwurf

Verfahren gem. § 13 b BauGB *Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*
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)



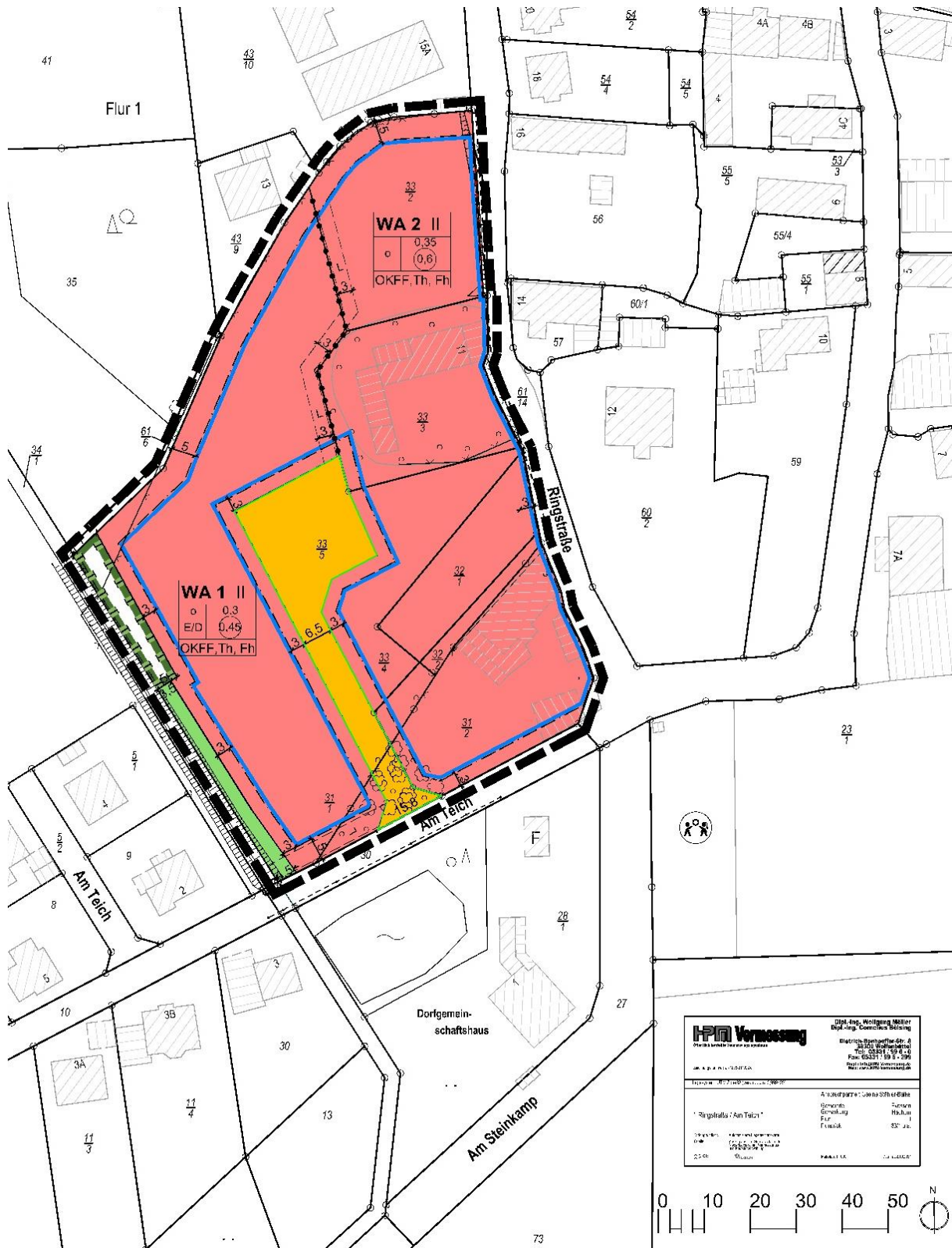
Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig
T. 0531 / 12 19 240
mail@planungsbuero-warnecke.de

Gemeinde Evessen - Bebauungsplan *Im Dorfe* (OT Hachum) - Entwurf

Verfahren gem. § 13 b BauGB *Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*

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

Entwurf Zeichnerische Festsetzungen




HFM Vermessung		Dipl.-Ing. Wolfgang Müller Dipl.-Ing. Cornelia Böling	
Marktscheidener Str. 2 41534 Hachum		Tel. 02537 193-1 Fax 02537 193-199 www.hfm-vermessung.de	
Proj. Nr. 2023/001/001/001		Auftraggeber: Gemeinde Evessen	
"Riegelskalis - Am Teich"		Bemerkung: Funktion	
Ort: Hachum		Entwurf: Müller	
22.08.2023		Freigegeben: 02.09.2023	

Gemeinde Evessen - Bebauungsplan *Im Dorfe* (OT Hachum) - Entwurf

Verfahren gem. § 13 b BauGB *Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*
Zeichnerische und Textliche Festsetzungen mit Hinweisen, Empfehlungen sowie Örtlicher Bauvorschrift
über die Gestaltung baulicher Anlagen – Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf Zeichnerische Festsetzungen - Legende

Art der baulichen Nutzung

 **WA** Allgemeines Wohngebiet;
vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)

0,45 Geschossflächenzahl (GFZ)


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

Bauweise, Baulinie, Baugrenze


o Offene Bauweise

E Einzelhausbebauung

D Doppelhausbebauung


 Baugrenze;
vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3

Verkehrsflächen

 Öffentliche Verkehrsfläche;
vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5


 Straßenbegrenzungslinie


Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft


 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Erschließung Gräben;
vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6.1

 Umgrenzung von Flächen für Natur und Landschaft;
vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6.2

Sonstige Festsetzungen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu
belastende Fläche
vgl. Textliche Festsetzung Nr. 7

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise

 Maßangaben

Bestandsangaben

 Gebäude

 Flurstücksnummer

 Neue Grundstücksparzellierung

 Gehölzfläche

 Baumbestand

 Grabenböschung

 Gehölz

 Flurgrenze

Gemeinde Evessen - Bebauungsplan *Im Dorfe* (OT Hachum) - Entwurf

Verfahren gem. § 13 b BauGB *Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*
Zeichnerische und Textliche Festsetzungen mit Hinweisen, Empfehlungen sowie Örtlicher Bauvorschrift
über die Gestaltung baulicher Anlagen – Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf Textliche Festsetzungen

Baugebiete

1 In den *Allgemeinen Wohngebieten* (WA 1 und WA 2) sind die beiden Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2 Die Firsthöhe (FH) als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt darf max. 8,5 m betragen. Die Traufhöhe (TH) - Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) - darf max. 6,0 m betragen. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss 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 der *Planstraße* zugewandten Gebäudeseite und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes der *Planstraße*. Bei den Bauvorhaben, die verkehrlich lediglich über die *Ringstraße* erschlossen werden können, ist die Festlegung der Bezugspunkte auf diesen Straßenraum zu beziehen.

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.

3 Im Verlauf der *Planstraße* sowie im Verlauf der Straße *Am Teich* westlich der Einmündung der *Planstraße* ist zwischen den anliegenden Grundstücksgrenzen und der nächstgelegenen Baugrenze als Abstandsfläche eine Bebauung gem. § 12 BauNVO und gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.

4 Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in die auf dem jeweiligen Grundstück zu errichtenden Regenwasserrückhaltezysternen einzuleiten. Die Speicherung und die Entnahme von Brauchwasser sind dabei zulässig. Von hier aus erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal im Straßenraum der *Planstraße*.

Straßenraum

5 Der Straßenraum wird seitens des Erschließungsträgers errichtet und anschließend der Gemeinde übereignet. Die Ausführungsplanung ist mit der Gemeinde, den Trägern der leitungsgebundenen Erschließung und dem *Abfallbewirtschaftungsbetrieb* des Landkreises Wolfenbüttel abzustimmen. Die befestigte Verkehrsfläche muss eine Mindestfahrbahnbreite von 4,0 m aufweisen. Im Verlauf der *Planstraße* sind mindestens zwei heimische Laubbäume (Hochstamm, 3xv, 12-14 cm Stammumfang) der GALK-Straßenbaumliste anzupflanzen bzw. zu erhalten. Die Baumstandorte müssen jeweils eine unversiegelte Fläche von mind. 6 m² aufweisen. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m einzuhalten. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-

Gemeinde Evessen - Bebauungsplan *Im Dorfe* (OT Hachum) - Entwurf

Verfahren gem. § 13 b BauGB *Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*
Zeichnerische und Textliche Festsetzungen mit Hinweisen, Empfehlungen sowie Örtlicher Bauvorschrift
über die Gestaltung baulicher Anlagen – Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 *Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage* zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Grünordnung

6.1 Die Öffentliche Grünfläche mit der *Zweckbestimmung Erschließung Graben* dient als Aufstellfläche für Unterhaltungsarbeiten entlang des westlich angrenzenden Graben und der Erschließung der nördlich vorgelagerten *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*. Die Fläche ist als extensiv genutztes Grünland mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Nach der Herrichtung durch den Erschließungsträger geht die Fläche in das Eigentum der Gemeinde Evessen über. Die Mahd ist max. 2x pro Jahr vorzusehen und darf frühestens ab dem 15.6., die 2. Mahd frühestens nach dem 01.09., erfolgen. Auf der Fläche ist der Einsatz von Dünger und Pestiziden nicht zulässig.

6.2 Die *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* ist je 3 m² Bepflanzungsfläche mit einem strauchartigen Gehölz der Artenliste 3 (vgl. Empfehlungen; mind. 2xv, Höhe 80-100 cm) zu bepflanzen. Dabei sind mindestens fünf verschiedene Arten zu verwenden. Je angefangene 70 m² ist ein Laubbaum der Artenliste 2 (vgl. Empfehlungen; mind. 3xv, StU 10-12 cm) zu integrieren. Die Pflanzung erfolgt durch den Erschließungsträger spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode. Die Fläche wird anschließend der Gemeinde Evessen übereignet. Die Anpflanzungen sind gegen Verbiss zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Unterhaltung der Pflanzfläche gegenüber den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu gewährleisten.

6.3 Vor Baubeginn ist der im Südwesten auf der einstigen Gehölzfläche belassene Stubben- bzw. Wurzelbestand durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Amphibien zu kontrollieren. Das Ergebnis ist zu protokollieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Bei Feststellung eines Bestandes sind Abfangung und Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggfs. werden dauerhafte Schutzmaßnahmen erforderlich.

6.4 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 auszugleichen.

6.5 Die Baufeldfreimachung sollte im Zeitraum vom 01.09. bis zum 28./29.02. erfolgen. Andernfalls kann die Baumaßnahme in diesem Zeitraum begonnen werden, wenn eine kontinuierliche Fortsetzung gewährleistet ist. Sofern kein kontinuierlicher Betrieb des Bauvorhabens gewährleistet werden oder das Bauvorhaben nur innerhalb der Brutzeit beginnen kann, ist vor (Wieder-) Aufnahme 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.

Gemeinde Evessen - Bebauungsplan *Im Dorfe* (OT Hachum) - Entwurf

Verfahren gem. § 13 b BauGB *Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*
Zeichnerische und Textliche Festsetzungen mit Hinweisen, Empfehlungen sowie Örtlicher Bauvorschrift
über die Gestaltung baulicher Anlagen – Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

7 Im Süden des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 weist die als *mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche* ein Leitungsrecht (L) zu Gunsten eines öffentlichen Regenwasserkanals auf. Im Bereich der im Norden aneinandergrenzenden Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 weist die als *mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche* ein Leitungsrecht (L) für die leitungsgebundene Erschließung der in diesem Bereich neu geplanten privaten Grundstücke auf. Die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Mit Ausnahme von Bäumen ist eine Bepflanzung mit z.B. Sträuchern, Stauden und Gräsern zulässig; eine Überbauung mit einer flächenhaften Befestigung ist unter Beachtung der *Textlichen Festsetzung* Nr. 3 zulässig.

Entwurf Hinweise

1 In der Umgebung des Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstandorte, die befristete Geräuschbeeinträchtigungen im Plangebiet verursachen können. Ebenfalls als tolerierbar gelten die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen.

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.

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 sylvatica*), Esche (*Fraxinus exelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

Gemeinde Evessen - Bebauungsplan *Im Dorfe* (OT Hachum) - Entwurf

Verfahren gem. § 13 b BauGB *Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*
Zeichnerische und Textliche Festsetzungen mit Hinweisen, Empfehlungen sowie Örtlicher Bauvorschrift
über die Gestaltung baulicher Anlagen – Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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 carpinifolia*).

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 Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* des Bebauungsplanes *Im Dorfe* 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.

Gemeinde Evessen - Bebauungsplan *Im Dorfe* (OT Hachum) - Entwurf

Verfahren gem. § 13 b BauGB *Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*
Zeichnerische und Textliche Festsetzungen mit Hinweisen, Empfehlungen sowie Örtlicher Bauvorschrift
über die Gestaltung baulicher Anlagen – Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

§ 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

4.1 Entlang der an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Seiten sind Grundstückseinfriedungen als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäune mit senkrechten Latten oder Metallzäune mit senkrechter Stabung zulässig. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 120 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.

4.2 Am westlichen Rand angrenzend an die öffentliche Grünfläche sowie an die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie am nördlichen Rand angrenzend an die landwirtschaftliche Flächen und das Siedlungsgehölz ist eine dauerhafte Grundstückseinfriedung vorzusehen, die aus einem Maschendrahtzaun oder einem Stabmattenzaun (ohne Sichtschutzstreifen) mit einer max. Höhe von 1,4 m besteht. Durchgänge, Pforten oder Tore sind im Verlauf dieser Einfriedungen nicht zulässig.

§ 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.
