

## PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE CRAMME DEN BEBAUUNGSPLAN „DORFMITTE“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

CRAMME, DEN 06.09.2024

gez. Ratzka

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 04.03.2021 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „DORFMITTE“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 11.06.2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

CRAMME, DEN 06.09.2024

gez. Ratzka

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE  
38100 BRAUNSCHWEIG  
WENDENTORWALL 19

BRAUNSCHWEIG, DEN 29.07.2024

gez. Warnecke

PLANVERFASSER SIEGEL

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.04.2024 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 31.05.2024 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 10.06.2024 BIS EINSCHLIESSLICH 12.07.2024 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

CRAMME, DEN 06.09.2024

gez. Ratzka

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGSNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE VORBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGSNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 18.07.2024 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

CRAMME, DEN 06.09.2024

gez. Ratzka

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „DORFMITTE“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGSNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 18.07.2024 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

CRAMME, DEN 06.09.2024

gez. Ratzka

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR.37 (JG. 74) FÜR DEN LANDKREIS WOLFENBÜTTEL BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 05.09.2024 IN KRAFT GETRETEN.

CRAMME, DEN 06.09.2024

gez. Ratzka

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT SIND NACH § 214 BAUGB BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN ODER VON VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES SOWIE EIN BEACHTLICHER MANGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

CRAMME, DEN \_\_\_\_ 2024

gez. Warnecke

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE:  
AMTLICHES LIEGENSCHAFTSKATASTER-  
INFORMATIONSSYSTEM (ALKIS).

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR  
EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE  
GESTATTET.

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM  
INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS  
(STAND VOM 22.10.2022). SIE IST HINSEITIG  
DER DARSTELLUNG DER GRENZEN  
GEOMETRISCH EINWANDFREI.

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND  
LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN  
(LGLN) REGIONALDIREKTION BRAUN-  
SCHWEIG-WOLFSBURG -  
DEZERNAT 3.4

KATASTERAMT WOLFENBÜTTEL

HARZTORWALL 24B  
38300 WOLFENBÜTTEL

WOLFENBÜTTEL, DEN 01.08.2024

gez. Brandes, VmR

UNTERSCHRIFT SIEGEL

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Baugebiete

1 In den *Allgemeinen Wohngebieten* (WA 1 und WA 2) 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 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*.

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

3 Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte max. jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.

4 Im Verlauf der *Planstraße* sowie im Verlauf der *Breite Straße* (K 50) 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.

5 Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in die auf dem jeweiligen Grundstück zu errichtenden Regenwasserrückhalteztisternen 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

6 Die Ausführungsplanung der *Planstraße* ist mit den Trägern der leitungsbundenen Erschließung abzustimmen. Die befestigte Verkehrsfläche muss eine Mindestfahrbahnbreite von 4,0 m aufweisen.

7 Der versiegelte Flächenanteil der *Öffentlichen Verkehrsfläche* mit der *besonderen Zweckbestimmung Erweiterung der Nebenanlagen an der K 50* darf maximal 50 % betragen. Der übrige Anteil ist als Grünfläche herzustellen.

### Grünordnung

8 Auf dem privaten Grundstück 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 1,5 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) ist gegen Verbiss zu sichern. Sie wird seitens der Gemeinde als Erschließungsträger vorgenommen. Die Anpflanzungen sind anschließend durch den privaten Eigentümer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Unterhaltung der Pflanzfläche gegenüber den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu gewährleisten.

9 Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden ergänzend durch die Anlage einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen. Auf dem Flurstück 7 der Flur 9 in der Gemarkung Cramme wird eine Teilfläche von 3.220 m<sup>2</sup> Ackerfläche durch die Einsaat einer standortheimischen Grünland-Saatmischung zu mesophillem Grünland aufgewertet. Eine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 01.03. bis zur ersten Nutzung eines Jahres ist nicht zulässig. Ein Pflegeumbbruch sowie eine Einarbeitung oder eine Planierung dürfen nicht erfolgen.

Die Mahd ist zweimal im Jahr vorzunehmen und darf frühestens ab dem 01.07. jeden Jahres erfolgen; das Mähgut ist innerhalb von 7 Tagen nach der Mahd von der Fläche zu entfernen. Bei einer Nachsaat muss gebietseigenes Saatgut (sog. *Regiosaatgut*) verwendet werden. Auf den Flächen ist der Einsatz von Dünger und Pestiziden nicht zulässig.

Das Abstellen von Maschinen und Geräten sowie die Lagerung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsdüngern (Heu, Stroh, Mist, Silage, Zuckerrüben u. a.) sowie von sonstigen Stoffen (Baumaterialien, Erden u.a.) ist nicht gestattet. Die genannten Maßnahmen sind spätestens innerhalb der folgenden Pflanzperiode (Oktober – März) nach Baubeginn durch den Erschließungsträger vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Herstellung und die Unterhaltung der Fläche sind grundbuchlich zu sichern. Die fertig gestellte Kompensationsmaßnahme ist von der *Unteren Naturschutzbehörde* abnehmen zu lassen.

## 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 Bezirksarchäologen des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege/Stützpunkt Braunschweig 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 Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

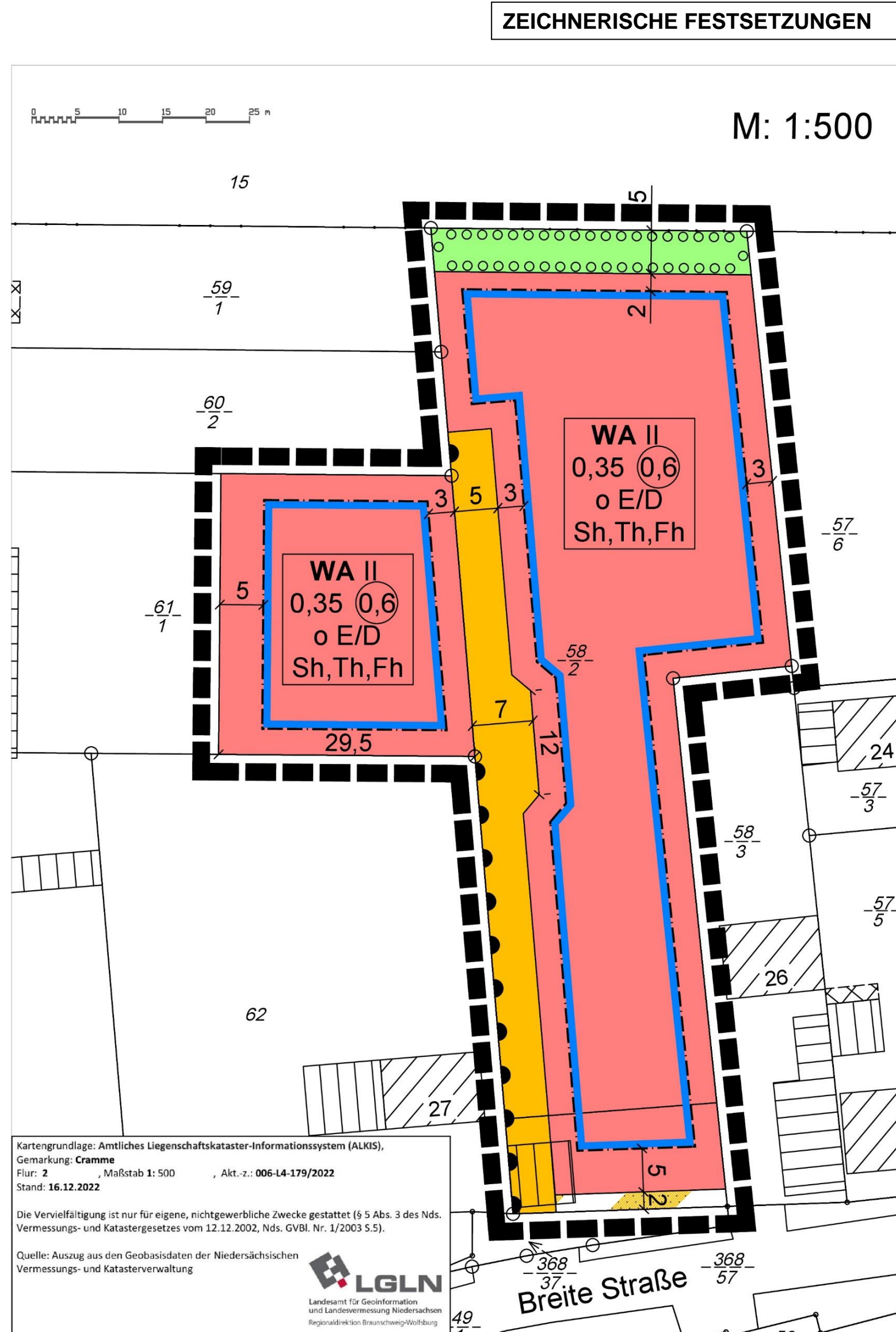
4 Eine Nutzung von Erdwärme mit einer *Erdwärmesonde* ist im Plangebiet nur bedingt möglich und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die *Untere Wasserbehörde* des Landkreises Wolfenbüttel. Eine Nutzung durch *Erdwärmekollektoren* bedarf ebenso der wasserrechtlichen Zustimmung, ggfs. im Einzelfall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

5 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 auszugleichen.

6 Die Baufeldfreimachung sollte im Zeitraum vom 01.09. bis zum 28./29.02. erfolgen, wobei eine kontinuierliche Fortsetzung 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.

7 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.

8 Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen bis 6.00 Uhr an der *Fahrbahnkante der Breite Straße* östlich der Einmündung der *Planstraße* bereitzustellen und nach Entleerung wieder auf das eigene Grundstück zurückzuführen. Dabei ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass sich für den aus dem Plangebiet ausfahrenden Verkehr keine Sichtbehinderungen auf Fußgänger bzw. Fahrradfahrer ergeben.



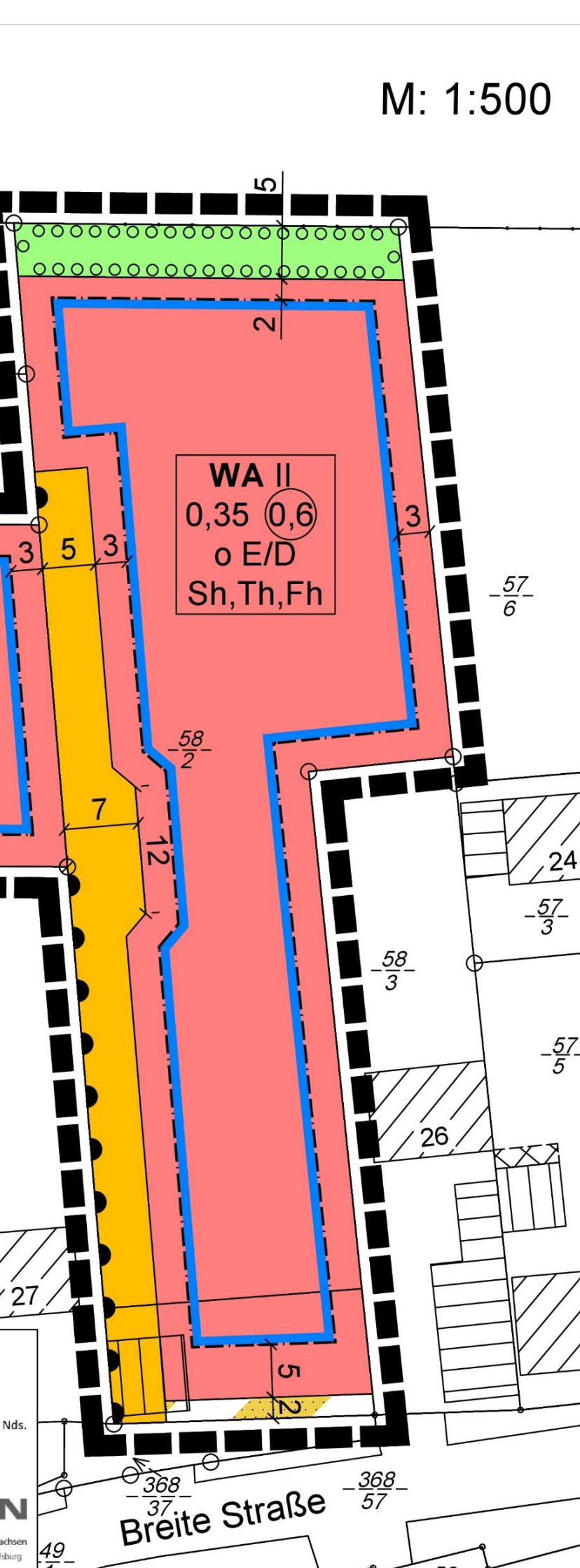
## EMPFEHLUNGEN

9 Sollen im Zuge von Baumaßnahmen (Errichtung von Gebäuden, Straßen, Zuwegungen, Geländeauffüllungen etc.) mineralische Ersatzbaustoffe (oder Gemische dieser) im Sinne der *Ersatzbaustoffverordnung* verwendet werden, sind die Anforderungen der *Ersatzbaustoffverordnung* hinsichtlich der Einbaueisen und Anzeigepflicht zu beachten. Näheres kann dem *Merkblatt für Verwender von mineralischen Ersatzbaustoffen* entnommen werden, das u.a. auf der *Homepage* des Landkreises Wolfenbüttel zu finden ist. 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.

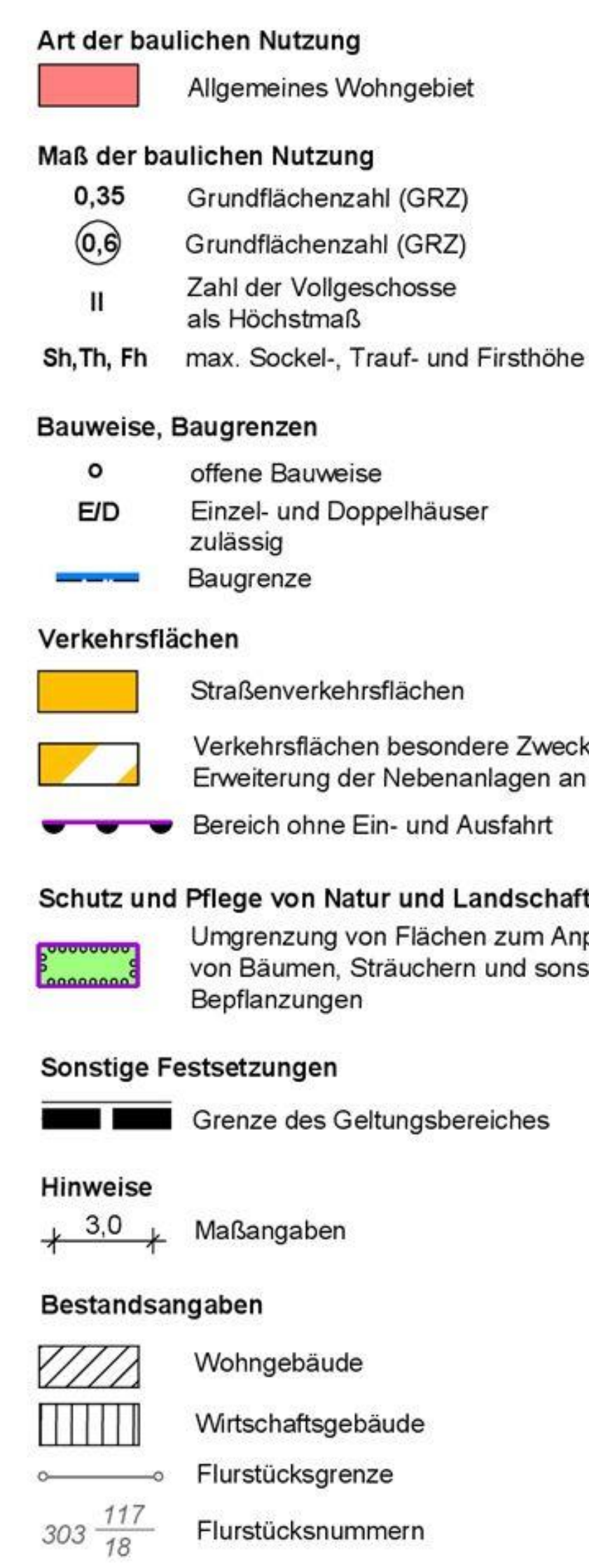
## EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorttypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Diese erweisen sich – auch unter den sich wandelnden klimatischen Verhältnissen - als am besten an den Standort angepasst und können eine umfassende ökologische Funktion hinsichtlich Boden, Wasser, Klima sowie Pflanzen- und Tierwelt erfüllen. Auf exotische Ziergehölze (z.B. Kirschlorbeer) und Nadelbäume sollte dagegen verzichtet werden.

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

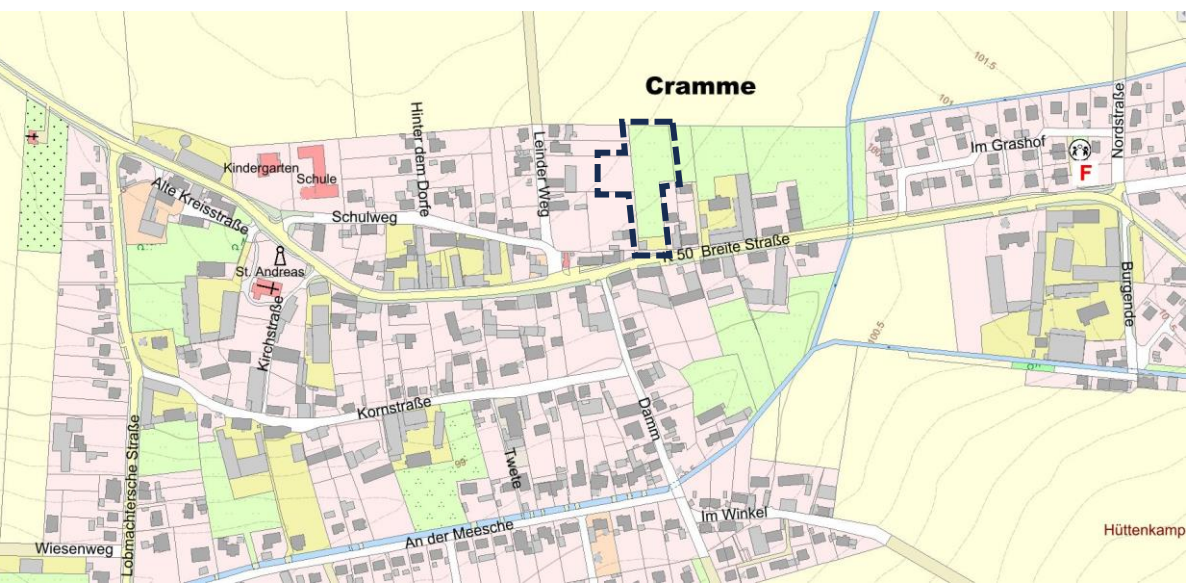


## PLANZEICHENERKLÄRUNG



## GEMEINDE CRAMME

Landkreis Wolfenbüttel



## BEBAUUNGSPLAN „DORFMITTE“

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
27.02.2023	§§ 3(1)/4(1) BauGB	Warnecke	
25.04.2024	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
18.07.2024	Satzung	Warnecke	