

PRÄAMBEL	SATZUNGSBESCHLUSS
-----------------	--------------------------

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 20. OKTOBER 2015, DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE OHRUM DEN BEBAUUNGSPLAN „SPORT- / GEMEINSCHAFTSFLÄCHE“ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OHRUM, DEN ____2016

RECHTSVERBINDLICHKEIT

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE KATASTERAMT WOLFENBÜTTEL.

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

DIE PLANUNGSUNTERLAGE (GELTUNGSBEREICH NUR FÜR DEN B-PLAN) ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKASTERS (STAND VOM 18.12.2014).

WOLFENBÜTTEL, DEN ____2016

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE KATASTERAMT WOLFENBÜTTEL

OHRUM, DEN ____20__

UNTERSCHRIFT SIEGEL

PLANVERFASSER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 BRAUNSCHWEIG
WENDENTORWALL 19

BRAUNSCHWEIG, DEN ____2016

PLANVERFASSER

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__

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

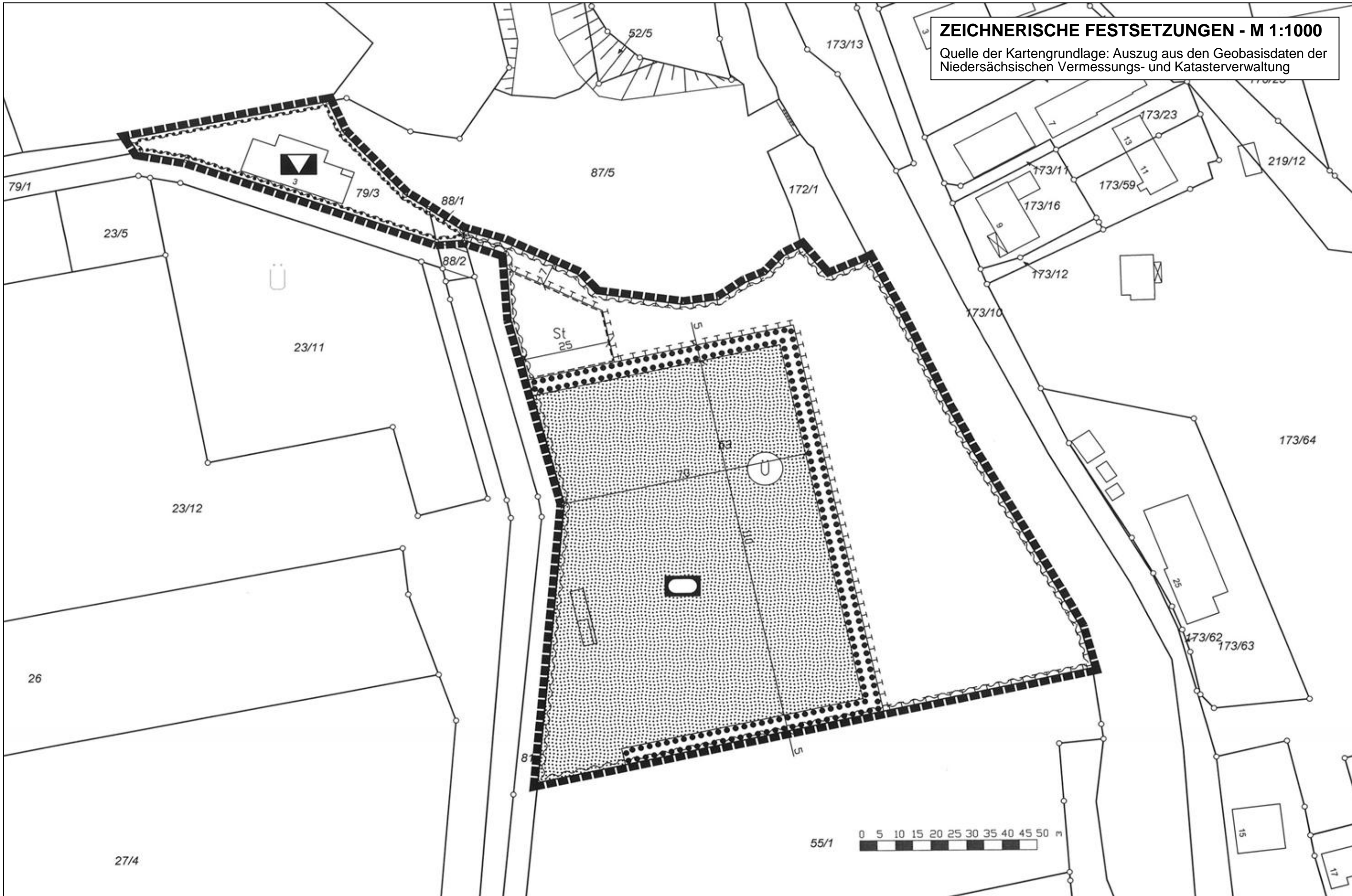
DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ____2016 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ____2016 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM ____2016 BIS EINSCHLIESSLICH ____2016 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM ____2015 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

OHRUM, DEN ____2016

BÜRGERMEISTER SIEGEL

BÜRGERMEISTER SIEGEL



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Wasserwirtschaft

1.1 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. Nach der Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Halchter-Ohrum ist eine Versickerung von Abwasser grundsätzlich verboten. Darunter fällt gem. § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG auch das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser). Davon ausgenommen ist im Plangebiet die bestehende Stellplatzfläche aus Schotterterrassen. Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A ist die Erdwärmennutzung nur eingeschränkt zulässig; sie ist ebenso mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen.

1.2 Im Plangebiet ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe untersagt.

1.3 Im Plangebiet ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 78 Absatz 1 Nummer 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich untersagt. Die Untere Wasserbehörde kann jedoch im Einzelfall die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 78 Absatz 3 WHG genehmigen, wenn die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Retentionsraum zeitgleich ausgeglichen wird, wenn der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird, wenn der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und wenn Hochwasserangepasst gebaut wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Entsprechende Ausnahmeanträge sind bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

1.4 Bei zukünftig geplanten Baumaßnahmen ist zu beachten, dass für die im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung aufgebrachtene Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) vorab sicherzustellen ist, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderabbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und die Technische Regel (TR) Boden zu beachten.

1.5 Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u.a. Angaben über die Lage in einem Wasserschutz- und/oder Überschwemmungsgebiet, die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Bodenzustand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

1.6 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der durch Schwermetalle belasteten Okeräue. Deshalb sind bzgl. einer geplanten Bebauung gegenüber der Unteren Bodenbehörde folgende Angaben zu gewährleisten:

1.6.1 Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu klären, ob der Bodenaustausch auf dem Grundstück verbleiben kann. Sofern diese Möglichkeit besteht, ist dieser entweder auf dem Baugrundstück einzubauen und zu versiegeln oder mittels Rasensaat vor Staubemissionen zu schützen.

1.6.2 Sofern auf dem Baugrundstück ein Bodenaustausch (mindestens 30 bis 50 cm Tiefe) mit unbelastetem Boden vorgenommen wird, ist die Herkunft des Austauschbodens der Unteren Bodenschutzbehörde vor Einbau mitzuteilen.

1.6.3 Handelt es sich beim auszutauschenden Boden um eine Menge von mehr als 2 t, wird eine Feststellung der Unschädlichkeit vor Annahme auf der Deponie Bornum durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamts (GAA) Braunschweig erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist beim GAA zu stellen. Zusätzlich wird der belastete Boden der Niedersächsischen Gesellschaft zur Endablagerung von Sonderabfall mbH (NGS) angeboten. Die Ablagerung darf nur erfolgen, wenn der Bodenaushub der Deponie Bornum zugewiesen wurde.

1.6.4 Die erfolgte kostenpflichtige Entsorgung auf der Deponie Bornum oder einer anderen zugewiesenen Deponie – nach Vorlage der Zustimmungsbcheinigung des GAA Braunschweig – ist anschließend der Unteren Bodenschutzbehörde unter Befügung des Nachweises über die Entsorgung unverzüglich mitzuteilen.

1.6.5 Bei der Baumaßnahme ist im Zuge von Bodenbewegungen darauf zu achten, dass es zu keinen Staubemissionen kommt. Zudem wird auf dem Gelände eine Nutzungseinschränkung empfohlen. Bei Errichtung eines Kinderspielflurplatzes ist die Sandkiste mit unbelastetem Material zu befüllen und nach unten abzudichten.

Bauliche Anlagen

2.1 Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO für die *Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus* wird mit 1.250 m² festgesetzt.

2.2 Die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig.

2.3 Die *Firsthöhe* als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche darf max. 8,00 m betragen.

2.4 Die *Traufhöhe* als lotrechtes Maß zwischen dem unteren Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche darf max. 4,0 m betragen.

Grünordnung

3.1 Die öffentliche Grünfläche mit der *Zweckbestimmung Stellplatzfläche* dient dem ruhenden Verkehr der Benutzer und Besucher vom Dorfgemeinschaftshaus und der Sportanlage. Die Parkplatzfläche ist als Schotterrasenfläche herzustellen und darf nicht versiegelt werden.

3.2 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der *Zweckbestimmung Sportplatz* sind lediglich untergeordnete zweckgebundene bauliche Anlagen für den Sportbetrieb erlaubt. Zulässig sind z.B. Ballustraten, Ballfangzäune, Sitzbänke für Zuschauer, überdachte Mannschaftsbänke sowie 6 Flutlichtmasten. Zudem ist ein Nebengebäude als Lagerraum für Geräte zur Unterhaltung und Pflege der Anlage sowie zur Aufbewahrung von Ausstattungs- und Trainingsgegenständen bis zu einer Grundfläche von 125 m² zulässig.

3.3 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als halbruderaler Gras- und Staudenflur im Wechsel mit heimischen Gehölzanzpflanzungen zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dabei sind ausschließlich Bäume und Sträucher aus der Artenliste 5 zu verwenden. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht gestattet. Die Gehölzflächen dürfen dabei einen Flächenanteil von rd. 20 v.H. nicht überschreiten. Die als halbruderaler Gras- und Staudenflure zu belassenden bzw. zu entwickelnden Flächen sind als Brache zu belassen und extensiv zu pflegen (max. 1 Mahd / Jahr ab Oktober). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Mahd ist abschnittsweise durchzuführen, um für die mobilen Arten der Fauna Fluchräume zu belassen.

3.4 Auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der bestehende naturnahe Bewuchs dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

3.5 Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung im Plangebiet zu erzielen, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten vorgegeben; aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m): Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*), 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 (*Prunus 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 Hatriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweig. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purgurweide (*Salix purpurea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schiele (*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*).

Artenliste 5 (heimische Gehölze; insbesondere für den Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft): Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Rote Johannisbeere (*Ribes sylvestris*), Pfaffenröhren (*Euonymus europaeus*), Wasserscheeball (*Viburnum opulus*), Strauchsal (*Corylus avellana*), Roter Hatriegel (*Cornus sanguinea*), Grauweide (*Salix cinerea*), Salweide (*Salix caprea*).

3.4 Auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der bestehende naturnahe Bewuchs dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

3.5 Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung im Plangebiet zu erzielen, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten vorgegeben; aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- ZWECKBESTIMMUNG: KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ZWECKBESTIMMUNG: SPORTPLATZ
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- ZWECKBESTIMMUNG: ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- ZWECKBESTIMMUNG: STELLPLATZ
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 „Geltungsbereich“

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfgemeinschaftshaus und Sportplatz“ der Gemeinde Ohrum.

§ 2 „Gestaltung des Daches“

1. Flachdächer mit einer Dachneigung von unter 5° (Altgrad) über Hauptgebäuden sind nicht zulässig. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Garagen sowie begrünte Dächer sind ausgenommen.

2. Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Farbtöne im Rahmen der RAL Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015 und deren Zwischentöne zulässig. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

§ 3 „Gestaltung der Außenwände“

Für die Materialien der Außenwandflächen sind helle Plattenbeläge und Schieferersatzverkleidungen nicht zulässig.

§ 4 „Ordnungswidrigkeiten“

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-3 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

1. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auf tretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind im Plangebiet zu tolerieren.

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 Fundstellen unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG.).

GEMEINDE OHRUM	Landkreis Wolfenbüttel
-----------------------	-------------------------------



BEBAUUNGSPLAN „SPORT- / GEMEINSCHAFTSFLÄCHE“

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
06.09.2015	§§ 3(1)/4(1) BauGB	Warnecke	
17.02.2016	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
30.05.2016	Satzung	Warnecke	