

Baugebiet „An der Gärtnerei“ in Börßum

Textliche Festsetzungen

Baugebiete

- 1.1 *In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.*
- 1.2 *Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt darf max. 8,5 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 6,5 m (Oberkante Attika) nicht überschreiten. Die Traufhöhe – Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) – darf im Baugebiet max. 6,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf im gesamten Baugebiet max. 0,5 m betragen. Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes der Planstraße, deren Höhenlage sich an der vorhandenen Topographie orientiert.*
- 1.3 *Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte max. jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.*
- 1.4 *Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von 5,0 m einhalten.*
- 1.5 *Zu den umgebenden öffentlichen Flächen ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als Abstandsfläche eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.*
- 1.6 *Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist der zentralen Regenwasserkanalisation im Straßenraum zuzuführen. Die Speicherung und Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.*
- 1.7 *Gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße K 620 besteht gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz für Hochbauten jeder Art eine Bauverbotszone von 20 m.*
- 1.8 *Auf der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für Regelungen des Wasserabflusses sind die Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie einer Löschwasserzisterne vorzusehen. Die Anlagen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit Gehölzen der Artenliste 1-3 einzugrünen.*

Straßenraum

- 2.1 *Im Verlauf der Planstraße sind mindestens 12 befestigte Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorzusehen. Die Verkehrsfläche muss eine Mindestbreite von 4,0 m aufweisen. Die Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen ist mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb abzustimmen.*
- 2.2 *Im Verlauf der Planstraße sind mindestens 5 heimische Laubbäume (Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang) der Artenliste 1 oder 2 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 Durchfahrts Höhe von 4,0 m einzuhalten. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-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.*

- 2.3 Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg ist vor einer Befahrung mit Fahrzeugen zu sichern und darf auf 2,0 m Breite befestigt werden.

Lärmpegelbereiche

- 3.1 Für die in den mit Vorbelastung Verkehrslärm oder mit Vorbelastung Gewerbelärm (Landwirtschaft) gekennzeichneten Bereichen zu errichtenden Wohngebäude ist entsprechender Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämm-Maß). Für diese Bebauung, die gem. DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen ist, sind Schalldämmmaßnahmen von 30 dB an Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen erforderlich.
- 3.2 Innerhalb des als mit Vorbelastung Gewerbelärm (Landwirtschaft) gekennzeichneten Teilgebietes sind die Schlafräume und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen.
- 3.3 Innerhalb des mit Vorbelastung Verkehrslärm gekennzeichneten Teilgebietes sind die Aufenthaltsräume (incl. Schlaf- und Kinderzimmer) im ersten Obergeschoss bzw. im ausgebauten Dachgeschoss auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen.
- 3.4 Sofern innerhalb des mit Vorbelastung Verkehrslärm gekennzeichneten Teilgebietes bei den Schlafräumen und Kinderzimmern auf den lärmabgewandten Seiten nachts Lärmpegel von über 45 dB(A) erreicht werden, ist der Einbau schallgedämmter Lüftungssysteme gem. VDI 2719 vorzusehen. Im Rahmen der Ausführungsplanung kann ein entsprechender Nachweis auch durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erbracht werden.
- 3.5 Soweit durch Eigenabschirmungen oder vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der prüfbare Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig. Sofern die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der K 620 auf max. 70 km/h beschränkt wird, kann in dem mit Vorbelastung Verkehrslärm gekennzeichneten Bereich von den unter 3.3 und 3.4 angeführten Maßgaben abgesehen werden.

Grünordnung

- 4.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf den privaten Grundstücken eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) wird seitens der Gemeinde als Erschließungsträger vorgenommen und ist gegen Verbiss zu sichern. Die Anpflanzungen sind anschließend durch die jeweiligen privaten Eigentümer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Unterhaltung der den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zugewandten Pflanzflächen muss gewährleistet sein.
- 4.2 Die Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist westlicherseits in einer Breite von 5 m dreireihig mit Sträuchern der Artenliste 3 zu bepflanzen. Die Pflanzung (midn. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) ist gegen Verbiss zu sichern, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Östlicherseits ist die Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft als extensiv genutztes Grünland mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/Gräsermischung herzustellen. Die Flächen sind als Dauergrünland zu nutzen; ein Umbruch mit Neueinsaat darf nicht erfolgen. Die Mahd ist mind. 1x, max. 2x pro Jahr vorzusehen und darf frühestens ab dem 15.6., eine 2. Mahd nach dem 01.09., erfolgen. Das Mähgebot entfällt bei Beweidung; dabei ist eine Zufütterung nicht gestattet. In den Wintermonaten darf keine Beweidung erfolgen. Auf den Flächen ist der Einsatz von Dünger und Pestiziden nicht zulässig. Das Abstellen von Maschinen und Geräten sowie die Lagerung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgütern (Heu, Stroh, Mist, Silage, Zuckerrüben u.a.) sowie von sonstigen Stoffen (Baumaterialien, Erden u.a.) ist nicht gestattet.

Die extensiv genutzte Grünlandfläche ist unter Beachtung der Wuchseigenschaften in Abständen von 15 m einreihig mit insgesamt 8 Obstgehölzen zu bepflanzen. Dabei sind alte, regionaltypische Sorten (Apfel: James Greve, Jonatan, Ontario, Boskoop, Glockenapfel, Goldparmäne, Freiherr von Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Jacob Lebel; Birne: Gute Luise, Gute Graue, Conference, Clapps Liebling, Köstliche von Charneux; Zwetschge; Kirsche: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu verwenden. Die Neupflanzungen sind mit Baumpfählen vorzunehmen und gegen Wildverbiss zu sichern. Der fachgerechte Erziehungsschnitt und der anschließende Erhaltungsschnitt der Obstgehölze sind zu gewährleisten. Die Obstwiese ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Einfriedung ist mit einem Weidezaun möglich.

- 4.3 Im nördlichen Abschnitt des Flurstückes 134/9 in der Flur 6 der Gemarkung Börßum wird eine insgesamt 0,5 ha große selbstbegründende Brachfläche angelegt. Die Fläche (110 m x 45,5 m) ist durch Eichenspaltpfähle zu den angrenzenden Nutzungen hin zu markieren und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist zu den umliegenden Flurstücken ein Mindestabstand von 0,6 m einzuhalten. Bis Anfang März 2019 ist die derzeit mit Wintergetreide bestellt Fläche durch grubbern oder eggen als Schwarzbrache zur Selbstbegrünung herzurichten. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde muss sie zur Pflege jedes Jahr nach der Brutzeit im Zeitraum zwischen 01.09. und 01.03. einmal gemäht werden. Das Mahdgut ist zur Aushagerung der Fläche frühestens am Tag nach der Mahd und spätestens innerhalb 1 Woche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht zulässig. Zur dauerhaften Erhaltung des gewünschten Brachestadiums ist die Fläche alle 4 Jahre durch Pflügen und anschließende Nachbearbeitung umzubereiten.
- 4.4 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebiets müssen außerhalb der Brutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraums begonnen haben. Eine Rodung von Gehölzen darf anschließend nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Hinweise

1. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind 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 Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
3. Innerhalb der mit Vorbelastung Verkehrslärm und Vorbelastung Gewerbelärm (Landwirtschaft) gekennzeichneten Bereiche wird empfohlen, die Außenwohnbereiche nur an den gegenüber der Lärmquelle abgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch die Gebäude abgeschirmt sind.
4. Im Untergrund des Plangebietes liegen lösliche Karbonatgesteine aus der Unterkreide in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und bisher im Planbereich sowie im Umfeld bis 6 Kilometer Entfernung nicht bekannt. Die Planfläche wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -).
5. Die Nutzung von Erdwärme ist bei der Nutzungsform Erdwärmesonde nur bedingt zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde erforderlich. Eine Nutzung durch Erdwärmekollektoren bedarf der wasserrechtlichen Zustimmung, ggf. im Einzelfall auch einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei ortsnaher Konzentration der Vorhaben entscheidet die Untere Wasserbehörde über die Zulässigkeit, weil Erdwärme nicht in unbegrenztem Ausmaß zur Verfügung steht. Informationen zur Nutzung von Erdwärme ist unter www.lbeg.niedersachsen.de/ztg_download/veranstaltungskalender-121278.html zu finden.

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*), Sandbirke (*Betula pendula*), 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*), 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 (*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*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), 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 uvacrispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Heckenrose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*).