

Baugebiet „Klein Flöthe Südwest“

Textliche Festsetzungen

1. Baugebiete

- 1.1 *In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO einige Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften) 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 in der Mitte der dem erschließenden Straßenraum zugewandten Gebäudeseite.*
- 1.3 *Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.*
- 1.4 *Zu den unmittelbar umgebenden Straßenräumen der Plangebietsstraße und vom Salzweg sowie zum Grundstück mit dem Regenrückhaltebecken 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.*
- 1.5 *Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist der zentralen Regenwasserkanalisation im Straßenraum zuzuführen. Die Speicherung und die Entnahme von Brauchwasser sind zulässig.*
- 1.6 *Gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 512 besteht gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz für Hochbauten jeder Art eine Bauverbotszone von 20 m.*
- 1.7 *Auf der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für Regelungen des Wasser-abflusses ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorzusehen. Die Anlage ist mit Gehölzen der Artenliste 1-3 einzugrünen. Das Erdbecken ist mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung herzustellen. Das Regenrückhaltebecken wird vom Wasserverband betrieben bzw. unterhalten; zudem ist seine Einzäunung zu gewährleisten.*

2. Straßenraum

- 2.1 *Im Verlauf der Planstraße sind mindestens 10 befestigte Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorzusehen. Die befestigte Verkehrsfläche muss eine Mindestfahrbahnbreite von 4,0 m aufweisen. Die Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen ist mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb abzustimmen.*
- 2.2 *Im Verlauf der Planstraße sind mindestens 8 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 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.

3. Lärmpegelbereiche

- 3.1 Für die 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.
- 3.2 In der nördlichen und östlichen Baureihe wird empfohlen, für die schutzbedürftigen Schlafräume den Einbau schallgedämmter Lüftungssysteme gem. VDI 2719 vorzusehen. Im Rahmen der Ausführungsplanung kann ein entsprechender Nachweis auch durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erbracht werden.
- 3.3 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.

4. Grünordnung

- 4.1 Die öffentliche Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensiv genutztes Grünland mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/Gräsermischung herzustellen. Die Fläche ist 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., die 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 rd. 15 m einreihig mit insgesamt 9 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 und die Anlage eines fußläufigen wassergebundenen Pfades bis zu einer Breite von 1,0 m ist möglich.

- 4.2 Die öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern I ist in einer Breite von 5 m dreireihig mit Sträuchern der Artenliste 3 zu bepflanzen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) ist durch die Gemeinde gegen Verbiss zu sichern, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 4.3 Auf den privaten Grundstücken ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern II 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) ist gegen Verbiss zu sichern. Sie wird seitens der Gemeinde als Erschließungsträger vorgenommen. 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.

- 4.4 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes müssen außerhalb der Brutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraums begonnen haben.

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 Denkmalschutz-behörde 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 gekennzeichneten Bereiche wird empfohlen, die Außenwohnbereiche nur an den gegenüber der Lärmquelle abgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch die Gebäude abgeschirmt sind.
4. Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Bergbauberechtigungsgebietes für Erze und Minerale. Im betreffenden Bergwerksfeld „Klein Flöthe 1“ sind die Inhaber berechtigt, im Untergrund Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

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. Ergänzend wird auf die GALK-Straßenbaumliste verwiesen, die insbesondere an den Klimawandel angepasste Arten umfasst:

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*).

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*).