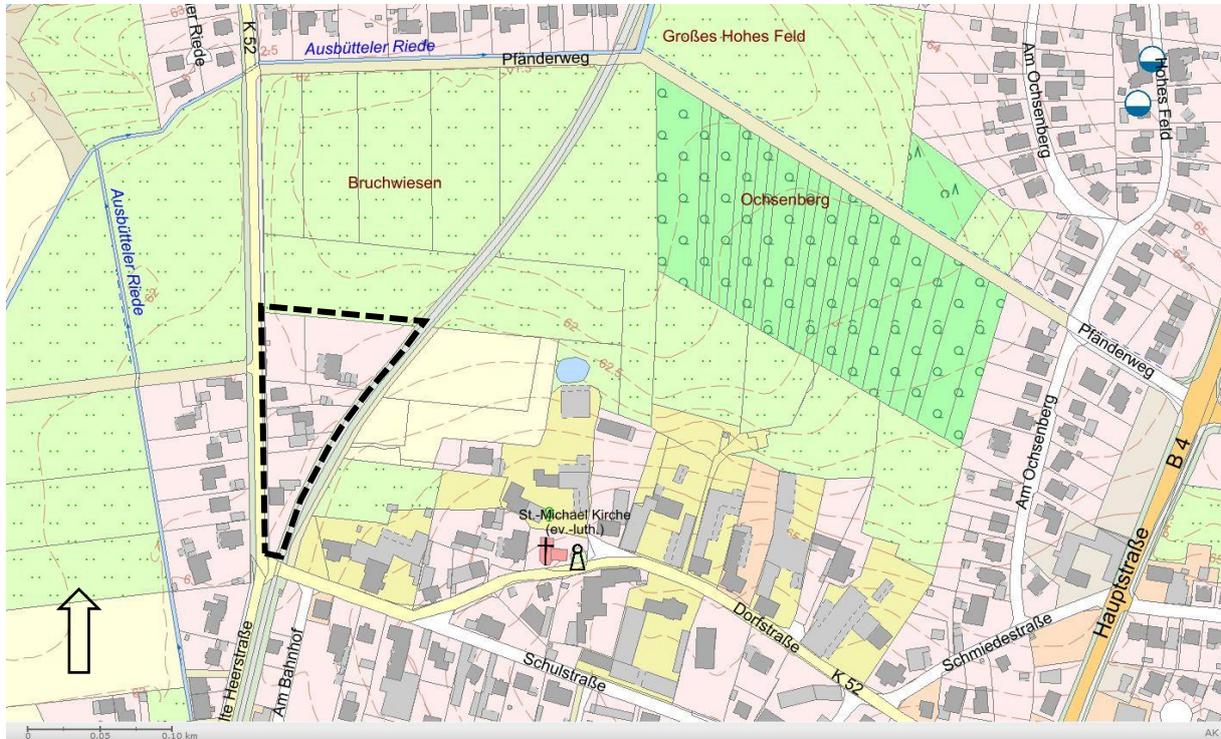


Gemeinde Rötgesbüttel - Bebauungsplan *An der Bahn* (gleichzeitig: 1. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 Abs. 4 BauGB) - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen mit Hinweisen - Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht zur Lage des Plangebietes (Quelle geolife)



Bebauungsplan *An der Bahn*

(gleichzeitig: 1. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 Abs. 4 BauGB)

Entwurf

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Gemeinde Rötgesbüttel, 18.06.2024

Planungsbüro Warnecke

Wendentorwall 19

38100 Braunschweig

T. 0531 / 12 19 240

mail@planungsbuero-warnecke.de

Gemeinde Rötgesbüttel - Bebauungsplan *An der Bahn* (gleichzeitig: 1. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 Abs. 4 BauGB) - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen mit Hinweisen - Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht zur Lage des Plangebietes (Quelle geolife)

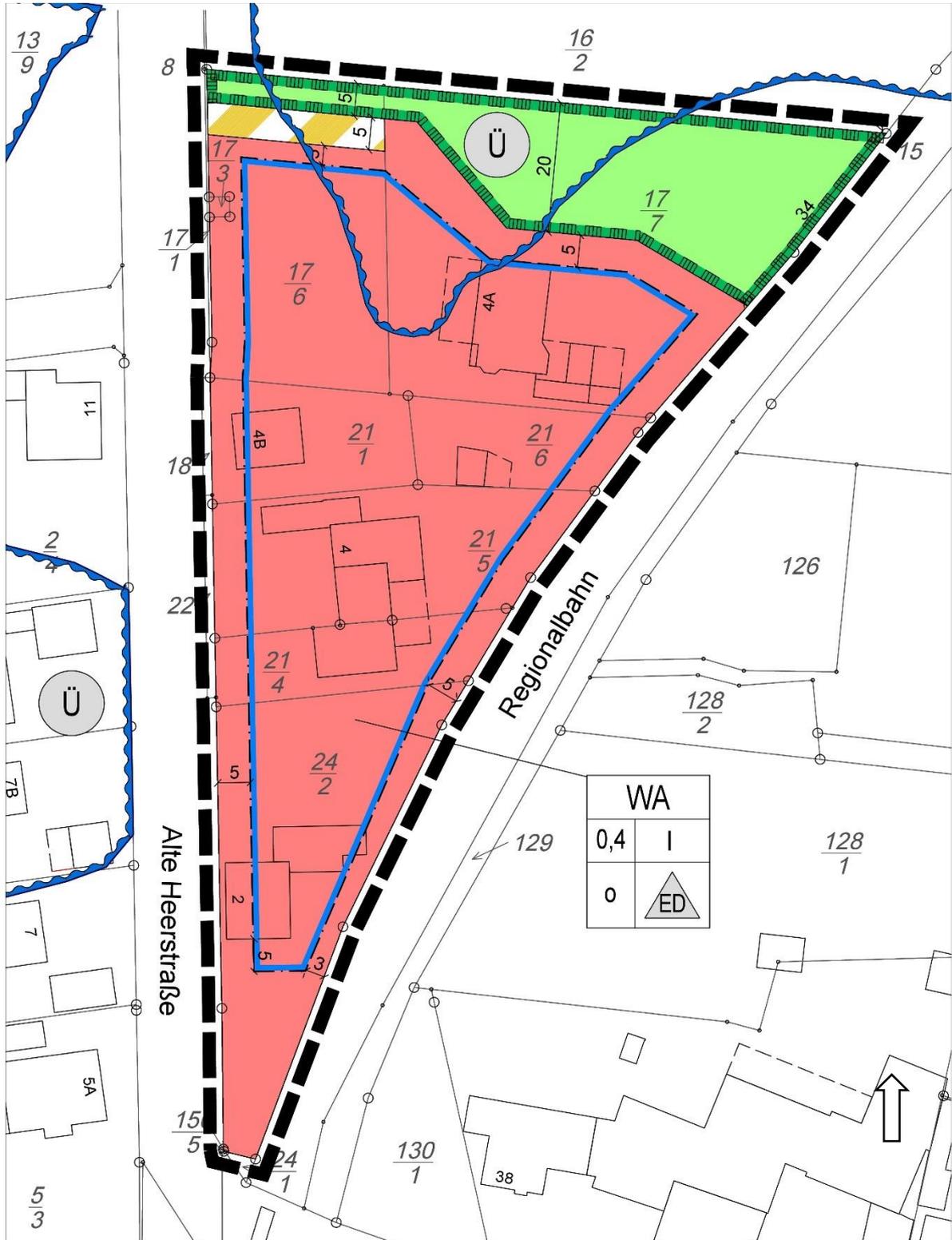


Gemeinde Rötgesbüttel - Bebauungsplan An der Bahn (gleichzeitig: 1. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 Abs. 4 BauGB) - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen mit Hinweisen - Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf Zeichnerische Festsetzungen



Planungsbüro Warnecke, Wendentorwall 19 38100 Braunschweig

Stand: 22.05.24

0 5 10 15 20 25 m 1 : 500

Gemeinde Rötgesbüttel - Bebauungsplan *An der Bahn* (gleichzeitig: 1. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 Abs. 4 BauGB) - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen mit Hinweisen - Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf Zeichnerische Festsetzungen - Legende

Legende

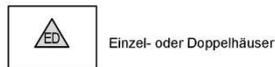
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



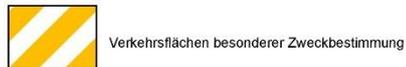
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



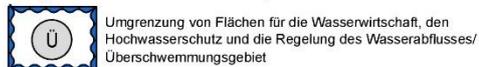
6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



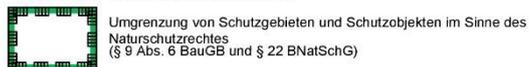
9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



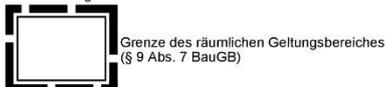
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)



13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



15. Sonstige Planzeichen



Gemeinde Rötgesbüttel - Bebauungsplan *An der Bahn* (gleichzeitig: 1. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 Abs. 4 BauGB) - Entwurf

Verfahren gem. § 13a BauGB - *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen mit Hinweisen - Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf Textliche Festsetzungen

1 Im *Allgemeinen Wohngebiet* sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2 Die *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* dient der privaten Erschließung der hier anliegenden Wohngrundstücke. Die Anlieger müssen ihre Abfallbehälter und sonstige Abfälle (Sperrmüll etc.) zur Leerung / Abholung an der Kreisstraße bereitstellen

3 Innerhalb der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* ist je 200 m² Pflanzfläche ein Baum der Arten Stieleiche, Winterlinde, Esche, Feldulme, Silberweide, Bruchweide, Lorbeerweide oder Eberesche mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen. Zudem ist je 3 m² Pflanzfläche ein Strauch der Arten Holunder, Hasel, Hundsrose, Weißdorn, Schlehe, Salweide oder Ohrweide zu pflanzen. Dabei sind mindestens drei unterschiedliche Arten zu verwenden und jeweils gleichartige Gruppen von mindestens drei Sträuchern anzupflanzen. Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB langfristig zu erhalten und im Falle eines Abganges gleichartig zu ersetzen.

4 Das Plangebiet ist nach der DIN 4109 *Lärmschutz im Städtebau* dem *Lärmpegelbereich III* zuzuordnen. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen müssen danach mit einem resultierenden Schalldämm-Maß (R_{w,res}) von 30-35 dB ausgestattet sein.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügedämpfungsmaß ausgestattet sind. Im Rahmen der Ausführungsplanung kann ein Nachweis auch durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erbracht werden.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Maßgaben kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel minimiert wird.

Entwurf Hinweise

1 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).

2. Das auf den neu bebauten bzw. neu versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu versickern. Für die Auslegung der dezentralen Versickerungseinrichtungen sollten die Baugrundeigentümer ein entsprechendes Baugrundgutachten durchführen, damit gesicherte Annahmen für die Bestimmung der Versickerungsleistung vorliegen. Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten. Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht gänzlich zur Versickerung gebracht werden kann, besteht die

Möglichkeit, das Niederschlagswasser über einen entsprechenden Grundstücksanschluss in die örtliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die zulässige Einleitmenge ist dabei auf max. 3 l/s*ha zu begrenzen. Ein entsprechender Antrag ist beim Wasserverband Gifhorn einzureichen.

3 Eine Nutzung von Erdwärme mit einer *Erdwärmesonde* ist im Plangebiet nur bedingt möglich und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die *Untere Wasserbehörde* des Landkreises Gifhorn. 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.

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 durch mindestens einen Ersatzlebensraum für höhlenbrütende Vogelarten oder für Fledermäuse auszugleichen.

5 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 umzubereiten und anschließend bis zum Baubeginn durch wiederholtes Umbereiten schwarz zu halten, um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.

6 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.

7 Sollen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten. 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.

8 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 landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelastungen.

9 Sofern hochbauliche Anlagen (oder auch Teile davon) innerhalb des nachrichtlich in der Planzeichnung übernommenen *vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes* geplant sind, können sich im Zuge der baulichen Realisierung baurechtliche Anforderungen z.B. in Form von gesonderten baulichen Auflagen ergeben.
