

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.8.1 "Ortsmitte Baddeckenstedt"

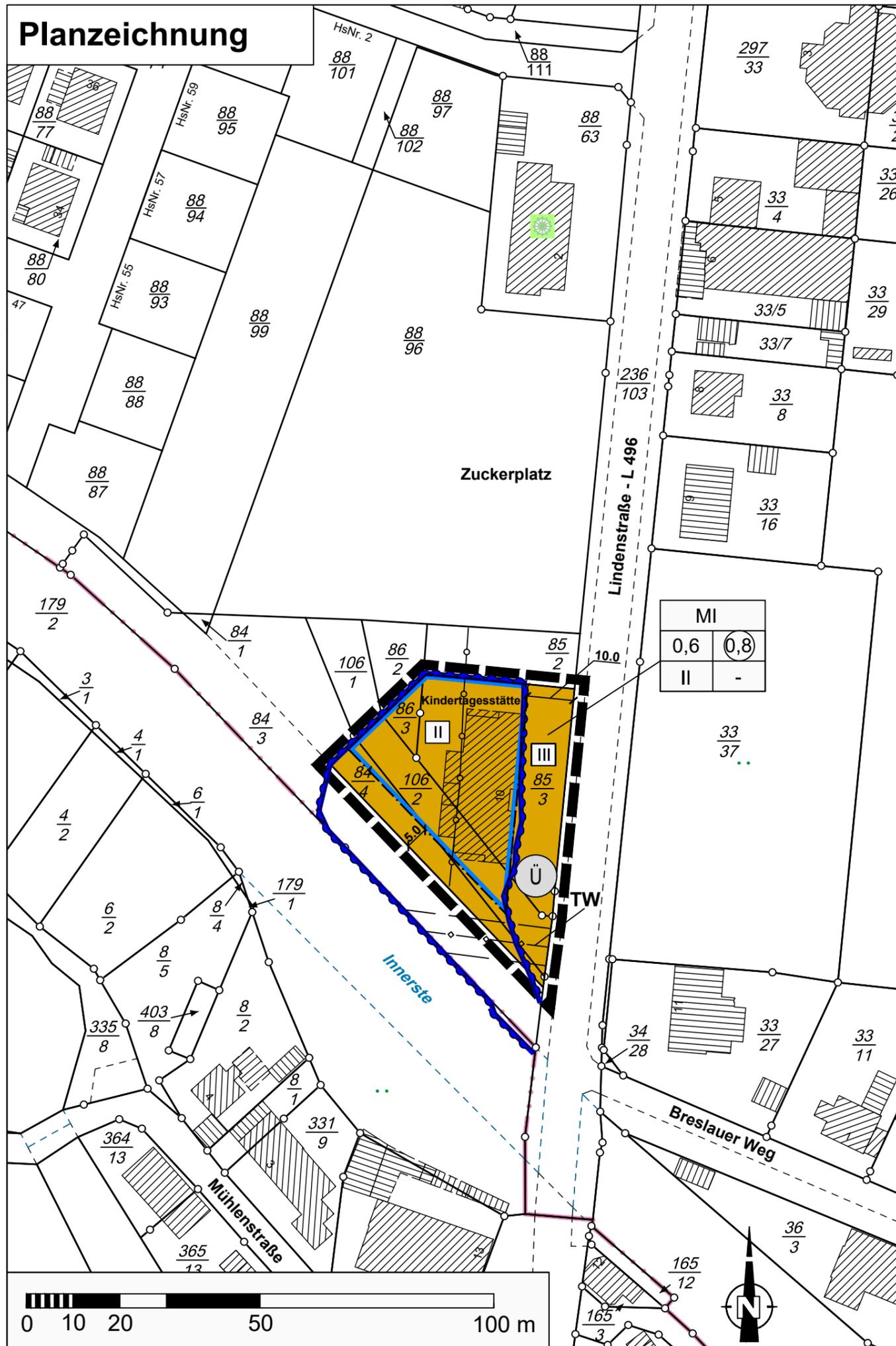
im Verfahren nach § 13a BauGB
Ortsteil Baddeckenstedt, Gemeinde
Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss



Gemeinde Baddeckenstedt
Heerer Straße 28, 38271 Baddeckenstedt

Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiete
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO),
 s. textliche Festsetzungen Ziff. 3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch
 hier: Trinkwasserleitung DA 450 PE (TW)
 mit Schutzstreifen, s. textl. Festsetzung Ziff. 10

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Überschwemmungsgebiet der Innerste
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
 s. Hinweis Nr. 4

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), s. textliche Festsetzung Ziff. 12

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 der Änderung des Bebauungsplanes
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	3
4	5	

1 = Art der baulichen Nutzung
 2 = Grundflächenzahl
 3 = Geschossflächenzahl
 4 = Zahl der Vollgeschosse
 5 = Bauweise

Gemeinde Baddeckenstedt

HEERER STRASSE 28, 28271 BADDECKENSTEDT



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.8.1

"Ortsmitte Baddeckenstedt"

OT Baddeckenstedt, Gemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

Vorlage zum Satzungsbeschluss

Planungsbüro:	planerzirkel <small>land schmalenburger wfl. gmbh städtebau, grün- und landschaftsplanung</small> ottostraße 33 31137 Nideisheim fon +49 5121 - 393 13 fax +49 5121 - 147 99 email sgl@planerzirkel.net internet www.planerzirkel.net	Planunterlagen:	Maßstab i. O.: ohne Maßstab Planstand: August 2018
	Ingenieurbüro Drecoll	Stand der Liegenschaftskarte: April 2017 AZ: 1502001+1	Projekt-Nr. 18-001 Zeichnungs-Nr. 01-004_160913

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11.8.1. "Ortmitte Baddeckenstedt", 3. Änderung getroffenen textlichen Festsetzungen gelten für die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ortmitte Baddeckenstedt " unverändert fort. Sie werden nachfolgend aufgeführt.

1. Je Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet (mit GRZ 0,4) ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.
2. Für die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (mit GRZ 0,4) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.
Für Einzelhausgrundstücke gilt $F_{MIND} = 325 \text{ m}^2$ und für Doppelhausgrundstücke (je Haushälfte) $F_{MIND} = 300 \text{ m}^2$.
3. In den Mischgebieten sind von den in § 6 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
4. Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 100 m^2 vollversiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum der Artenliste 1 oder 2 - alternativ 2 heimische hochstämmige Obstbäume bzw. Wildobstbäume - und 4 strauchartige standortheimische Gehölze entsprechend der Artenliste 3 (s. Hinweise Ziffer 4) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abgangs durch neue zu ersetzen.
5.
 - a) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung "A" ist ein Wall mit einer maximalen Kronenhöhe von $110,70 \text{ m ü. NN}$ und einer Böschungsneigung nicht steiler als $1 : 1,5$ herzustellen. Der Wall gliedert sich an den Hochwasserschutzdamm an. Hierzu sind die Vorgaben des Planfeststellungsbeschlusses der Hochwasserschutzmaßnahme "Errichtung eines Hochwasserschutzdammes um das Wohngebiet Baddeckenstedt Ortmitte / Seniorenpark Viva 60" zu beachten.
 - b) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung "A" die mit "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" überlagert ist, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Böschungen je 150 m^2 Fläche fünf standortheimische Sträucher entsprechend der Artenliste 3 (s. Hinweise) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.
 - c) Nicht bepflanzte Flächen sind zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen.
6.
 - a) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung "B" ist ein Wall mit einer maximalen Kronenhöhe von $109,70 \text{ m ü. NN}$ und einer Böschungsneigung nicht steiler als $1 : 1,5$ herzustellen. Der Wall gliedert sich an den Hochwasserschutzdamm an. Hierzu sind die Vorgaben des Planfeststellungsbeschlusses der Hochwasserschutzmaßnahme "Errichtung eines Hochwasserschutzdammes um das Wohngebiet Baddeckenstedt Ortmitte / Seniorenpark Viva 60" zu beachten.
 - b) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung "B" die mit "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" überlagert ist, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Böschungen je 150 m^2 Fläche fünf standortheimische Sträucher entsprechend der Artenliste 3 (s. Hinweise) zu pflanzen. Auf der Fläche sind mindestens 5 mittelkronige standortheimische Laubbäume der Artenliste 2 (s. Hinweise) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.
 - c) Nicht bepflanzte Flächen sind zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen.
7.
 - a) Der Hochwasserschutzdamm ist entsprechend der Vorgaben des Planfeststellungsbeschlusses der Hochwasserschutzmaßnahme "Errichtung eines Hochwasserschutzdammes um das Wohngebiet Baddeckenstedt Ortmitte / Seniorenpark Viva 60" zu bauen und zu unterhalten.
 - b) In Übereinstimmung mit dem Planfeststellungsbeschlusses ist der Hochwasserschutzdamm entsprechend der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB umlaufend um das Wohngebiet mit einer Mindesthöhe von $108,70 \text{ m ü. NN}$ zu errichten.
 - c) Entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss sind auf dem südlichen Hochwasserschutzdamm parallel zur Innerste und zum Hengstebach ein 3 m breiter Unterhaltungsweg sowie ein 2 m breiter Verbindungsweg zum Wohngebiet über die nordwestliche Ecke des Hochwasserschutzdammes zulässig. Die Wege sind mit wasserdurchlässiger Decke zu errichten.

Die Qualität des Überdeckungs- bzw. Austauschbodens ist durch eine verbindliche Herkunftsdeklaration und Bodenanalyse nachzuweisen.

14. Bezugspunkt für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhe der Mittelachse der fertigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Gemessen wird von diesem Punkt bis zur Traufe, die als Schnittpunkt *der Außenfläche* der Außenwand mit *der Oberkante* der Dachhaut festgelegt wird. Die höchstzulässige Traufhöhe ist im Planteil festgesetzt.
15. Entlang der südlichen Baugrenzen der südlichen Allgemeinen Wohngebiete sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, sowie die nach Landesrecht in 1den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen und genehmigungsfreie Anlagen nicht zulässig.
16. Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche und Marktplatz" gilt folgendes:
Zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangener 5 Pkw Stellplätze 1 hochstämmiger standortheimischer Laubbaum entsprechend der Artenliste 2 (s. Hinweise) innerhalb der Verkehrsfläche zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen. Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 3m² betragen.
17. Die "privaten Grünflächen", die mit "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB überlagert sind, dienen der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds. Innerhalb der Flächen ist je 150 m² mindestens ein standortheimischer Laubbaum entsprechend der Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen und fünf standortheimische Sträucher der Artenliste 3 (s. Hinweise). Nicht bepflanzte Bereiche sind zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen.
18. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

HINWEISE

Die Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 11.8.1 "Ortsmitte Baddeckenstedt" 3. Änderung gelten unverändert für die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte Baddeckenstedt" fort. Sie werden nachfolgend aufgeführt. *Redaktionell geänderte und ergänzte Hinweise sind kursiv hervorgehoben.*

1. Der Boden innerhalb des Änderungsbereiches weist - bedingt durch die frühere Bergbautätigkeit im Harz - Schwermetallbelastungen im ehemaligen Sediment auf. Entsprechende Vorsorgemaßnahmen sind zu treffen (s. textliche Festsetzung Ziff. 13). Geplante Bodenbewegungen bedürfen vorab der Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel.
2. Das Plangebiet ist innerhalb der Nachtzeiten durch Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 durch Schienenverkehrslärm vorbelastet (s. textliche Festsetzung Ziff. 12).
3. Bei hundertjährigen (=1x in 100 Jahren statistisch auftretend) Hochwasserereignissen der Innerste kann es durch hochdrückendes Grundwasser zu Wasseraufstauungen im Plangebiet kommen. Dieser Umstand ist beim Bau von Unterkellerungen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. "weiße Wanne", "Rückstauklappen", "Pumpen", etc.) zu berücksichtigen.
4. *Das Überschwemmungsgebiet der Innerste für den Bereich Wolfenbüttel wurde mit Verordnung vom 12.12.2017 gesetzlich festgesetzt.*

Für die Bereiche, die sich im Überschwemmungsgebiet befinden, bedarf jede Baumaßnahme einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel.

5. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Schutzanforderungen an die Leitungen sind zu beachten.
6. Bezüglich der Entwässerung des überplanten Bereiches sind die Anforderungen aus der Planfeststellung maßgebend.
7. Artenlisten

Für die Anpflanzungen gemäß Ziffer 4,5, 6, 11, 16 und 17 der textlichen Festsetzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden, zum Beispiel:

Artenliste 1: Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Artenliste 2: Mittelkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Vogelkirsche
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Artenliste 3: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Strauch-Hasel	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose

8. *Erdfallgefährdung*

Laut Mitteilung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie ist das Plangebiet der Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben gründungstechnische Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen sind.