



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

PlanZV 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
WA Allgemeine Wohngebiete
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
0,3 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse  
FH 8m Firsthöhe FH  
o offene Bauweise  
A nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
Baugrenze
- VERKEHRSFÄCHEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 11 UND Abs. 6 BauGB**  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNLÄCHEN GEM. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 UND § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**  
öffentliche Grünflächen  
Parkanlage
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
Ausgleichsfläche Kreuzkröte  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO**  
1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.  
2. Im Geltungsbereich werden für die Gebäude eine Zweigeschossigkeit und eine maximale Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt. Untere Bezugsebene ist die mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäuseseite, die der erschließenden Straße zugewandt ist. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (Firstpunkt oder oberstes Bauteil aus Bauprodukten). Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig.
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
1. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur ab einem Abstand von mindestens 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- Geländeabrtragung und Geländeaufschüttungen GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB**  
1. Innerhalb der WA-Flächen darf das natürlich vorhandene Gelände durch Aufschüttungen und Abgrabungen maximal um 50 cm verändert werden. An den Grundstücksseiten, die an öffentliche Straßenflächen grenzen, ist die Geländeoberfläche der Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen. Geländeerhöhungen und Geländeaufschüttungen in Form von Wällen sind generell unzulässig. Bei Geländeauffüllungen oder Abgrabungen ist die LAGA-Mitteilung 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" (6.11.2003) zu beachten.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
**MAßNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH**  
1. Innerhalb der Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Verkehrsberuhigte Bereiche) sind mind. 10 standortgerechte Laubbäume mit einer Pflanzfläche von mind. 9 qm je Baum vorzusehen. Qualität: kleinkronige Solitäräume, viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 bis 25 cm. Die Pflanzflächen sind flächig zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen. Die Bepflanzungen sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
2. Die südwestliche öffentliche Grünfläche ist auf mindestens 30 % der Fläche mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird ein 175 m² großer Bereich abgezaunt als Ausgleichsmaßnahme für die Kreuzkröte angelegt.  
**MAßNAHMEN IM PRIVATEN BEREICH**  
1. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind pro Grundstück entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze auf jeweils 2/3 der Länge eine dreireihige, 5,0 m tiefe Anpflanzung mit Sträuchern vorzunehmen und zu erhalten. Mindestens zweimal verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,0 m und innerhalb der Reihe 1,5 m. Auf der übrigen Fläche ist eine freie Gestaltung zulässig.  
2. Die Maßnahmen sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober - März) nach Gebäudefertigstellung durch den Erschließungsträger vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer der jeweiligen Fläche gleichartig zu ersetzen. Zulässig sind ausschließlich standortheime Laubgehölzer bzw. hochstämmige Obstgehölze der Pflanzenliste in den angegebenen Pflanzenqualitäten. Sofern sich die Kronen über der Fahrbahn entwickeln, ist ein Lichtprofil von 4,0 m freizuhalten.  
3. Die Pflanzstreifen von 3,0 m Breite sind wie folgt zu bepflanzen:  
• als 1-reihige geschnittene Hecke mit 3 Sträuchern/lfm im Abstand von 80 - 100 cm von der Grenze. Gehölzliste und Qualität der Sträucher 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm: Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche Carpinus betulus, Feldahorn (Acer campestre)  
• oder mit Sträuchern und Bäumen, im Verhältnis je 6 Sträucher / 1 Baum, in 2 Reihen versetzt, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, Gehölzliste und Qualität der Sträucher 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm: Eingriffeliger Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Liguster (Ligustrum vulgare), Hunds-Rose (Rosa carolina), Weinrose (Rosa rubiginosa), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Holunder (Sambucus nigra), Gehölzliste und Qualität der kleinkronigen Bäume, Hochstamm, 3 x verpfl. m.B., STU min. 10-12 cm: Feld-Ahorn (Acer campestre), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Hainbuche (Carpinus betulus), Hahnenstirn-Weißdorn (Crataegus crus-galli), Pfleumenblättriger Weißdorn (Crataegus x prunifolia), Zierapfel in Sorten (Malus in Sorten), Mehlbeere in Sorten (Sorbus aria in Sorten). Die Pflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.  
**EXTERNE KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN**  
1. Es wird eine Aufforstung von Waldflächen an der Bahnhofsstraße erfolgen (siehe Geltungsbereich II).  
2. Es wird eine permanente Anlage zweier produktionsintegrierter Blühstreifen von jeweils mindestens 2.000 m² auf umliegenden Ackerflächen angelegt.  
**ARTENSCHUTZ**  
1. Amphibien  
Als Ausgleich für den Lebensraumverlust der im Plangebiet lebenden Kreuzkröte wird eine 5x35 m große Ausgleichsfläche geplant. Diese Fläche wird innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche im Neubaugebiet angelegt. In ihr werden 4 Kleinstgewässer angelegt (eingegrabene Kunststoffwanne, max. 30 cm Tiefe) sowie verdichtete Fahrspuren (durch Befahrung mit Baufahrzeugen; dienen als dynamische Längsgewässer, die mal Wasser führen, mal trocken fallen). Weiterhin wird im Osten der Fläche eine kleine Gesteinschüttung mit ausreichender Tiefe (min. 70 cm unter Geländeroberfläche) angelegt, die den Tieren als Frostfrei-Quartier dient. Die gesamte Fläche soll ihren Pioniercharakter erhalten, deshalb ist auf Einsaaten (Rasen, Blümmischungen) zu verzichten. Alle 1-3 Jahre ist - je nach Zustand der Vegetation - eine Mahd/Entbuschung/Beweidung auf der Fläche notwendig. Die gesamte Fläche wird mit einer Umzäunung vor unerwünschter Nutzung und Betreten des Grundstückes gesichert.  
2. Brutvögel  
Innerhalb der Eingriffelsfläche gibt es einen Brutverdacht der Feldlerche. Um den Verlust des Lebensraumes auszugleichen, wird eine permanente Anlage zweier produktionsintegrierter Blühstreifen von jeweils mindestens 2.000 m² (z.B. 36x55 m) auf umliegenden Ackerflächen angelegt (ein Blühstreifen pro brottreffendes Brutpaar). Diese Blühstreifen werden innerhalb von Getreide als Brachen mit einer geeigneten Blümmischung angelegt. Sie werden alljährlich nach der Ernte des umstehenden Getreides umgebrochen und dann im Folgejahr erneut angelegt (nicht zwingend an derselben Stelle). Die Anlage der Blühstreifen in anderen Kulturen ist grundsätzlich möglich, einzig Mais ist ungeeignet.  
**VI. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
1. Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 3,0 m. Zum freien Feldflur hält die Baugrenze im nördlichen Bereich einen Abstand von 5,0 m. In Richtung vorhandener Wohnbebauung im südlichen Bereich wird ein Abstand von 5,0 m vorgesehen. Im südlichen Bereich des Planungsbereiches besteht ein Leitungsrecht für eine 3,0 m breite Abwasserdruckleitung. Begünstigter des Leitungsrechtes ist der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung.  
**VII. SCHALLSCHUTZ GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB**  
1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegel	Maßgebliche Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils		
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürosräume und ähnliches	
I	≤ 55 dB(A)	30	-	-
II	56 bis 60 dB(A)	30	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	40	40	35

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, der §§ 55, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Bahrdorf den Bebauungsplan "Bäckerweg Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den oberstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

....., den .....

.....

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Bahrdorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Bäckerweg Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
....., den .....

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: .....  
Liegenschaftskarte: .....  
Maßstab: .....  
Die Vervielfältigung ist nur für einige, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVBl. S. 345):  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
....., den .....

**Katasteramt** .....

**(Unterschrift)** .....

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von .....  
....., den .....

**Planverfasser** .....

**öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Bahrdorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
....., den .....

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Bahrdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
....., den .....

**Rechtsverbindlichkeit**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Helmstedt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.  
....., den .....

**Berücksichtigung der Stellungnahmen / Anregungen und Bedenken**  
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
....., den .....

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
....., den .....

## AUSGLEICHSMÄßNAHMEN - ERSATZFLÄCHEN



**Maßnahme 2**  
Es wird eine permanente Anlage zweier produktionsintegrierter Blühstreifen von jeweils mindestens 2.000 m² auf umliegenden Ackerflächen angelegt.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- GELTUNGSBEREICH**  
(1) Räumlicher Geltungsbereich  
Diese ÖbV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Bäckerweg Ost“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.  
(2) Sachlicher Geltungsbereich  
Die Regelung der ÖbV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.
- DÄCHER**  
(1) Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Neigung > 20° zulässig. Untergeordnete Dächer von Anbauten, Wintergärten und Gauben sind auch mit geringeren Neigungen zulässig.  
(2) Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig.  
(3) Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und schwarz zulässig.  
(4) Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Vorschriften der Absätze 1 und 2 ausgenommen.
- EINFRIEDUNGEN**  
(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in der folgenden Art und Weise zulässig:  
- als lebende Hecke aus heimischen Laubgehölzen;  
- als Maschendraht oder Stabmattengitterzäune;  
- als massive Mauer aus Naturstein Mauerziegel oder verputzt;  
- als Holzlattenzäune.  
(2) Erschließungssellig sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.  
(3) Im Bereich der auf den Privatgrundstücken festgesetzten Anpflanzungen sind nur transparente Einfriedungen wie zum Beispiel Maschendraht oder Staketenzäune zulässig.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
(1) Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 3 und 4 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 und 3 dieser ÖbV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## HINWEISE

- GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN**  
Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstückslinie und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.
  - NACHBARSCHAFT ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN**  
Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.a. sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen und in späten Abendstunden aufreten.
- Im Geltungsbereich ist die Baunutzungsverordnung von 1990 anzuwenden.

## PFLANZENLISTE

- Es soll generell auf standortgerechte und vorwiegend heimische Pflanzen zurückgegriffen werden. Das Pflanzenmaterial soll aus autochthonen Beständen (Baumschulen in der Region mit ähnlichem Standort) stammen.
- Mittelhohe Sträucher (1,5 - 3 m):  
-Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
-Schiebe (Prunus spinosa)  
-Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
- Großsträucher (3 - 7 m):  
-Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)  
-Hahnenstirn-Weißdorn (Crataegus crus-galli)  
-Pfleumenblättriger Weißdorn (Crataegus x prunifolia)  
-Liguster (Ligustrum vulgare)
- Kleinbäume (7 - 15 m):  
-Feldahorn (Acer campestre)  
-Hahnenstirn-Weißdorn (Crataegus crus-galli)  
-Pfleumenblättriger Weißdorn (Crataegus x prunifolia)  
-Mehlbeere (Sorbus aria in Sorten)

## Übersicht M 1:5.000



Quelle: "Google Maps" Stand: 08/20

# BEBAUUNGSPLAN "Bäckerweg Ost" GEMEINDE Bahrdorf

Planung	M.	1 : 1000
Ingenieurbüro Kuhn und Partner mbB Hermann-Blenk-Straße 18 38108 Braunschweig Tel.: 0531 35446-6	Datum	16.09.2020
	Gez.	LWi KMö Gep.
Blatt Gr.	594/841	Index Datum