

**PRÄAMBEL**

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 20. OKTOBER 2015 UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE VELPKE DEN BEBAUUNGSPLAN „AM FRIEDHOF“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VELPKE, DEN 29.10.2016

Wehme  
GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

**VERFAHRENSVERMERKE**

**VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE**

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE KATASTERAMT HELMSTEDT.

ERLAUBNISVERMERK: DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATET.

DIE PLANUNGSUNTERLAGE (GELTUNGSBEREICH NUR FÜR DEN B-PLAN) ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 02.09.2015).

HELMSTEDT, DEN 13.10.2016

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE KATASTERAMT HELMSTEDT

Wiesenberg (VAR)

UNTERSCHRIFT SIEGEL

**PLANVERFASSER**

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE WENDENTORWALL 19 38100 BRAUNSCHWEIG

BRAUNSCHWEIG, DEN 28.09.2016

Warnecke

PLANVERFASSER

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

VELPKE, DEN \_\_\_\_20\_\_

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.12.2015 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM FRIEDHOF“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM 22.03.2016 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

VELPKE, DEN 29.10.2016

Wehme

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

**SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „AM FRIEDHOF“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 15.09.2016 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VELPKE, DEN 29.10.2016

Wehme

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR. 49 FÜR DEN LANDKREIS HELMSTEDT BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 21.12.2016 IN KRAFT GETRETEN.

VELPKE, DEN 29.12.2016

Fricke

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

**ABWÄGUNGSMANGEL**

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

VELPKE, DEN \_\_\_\_20\_\_

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

**BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNÄHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN**

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 15.09.2016 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

VELPKE, DEN 29.10.2016

Wehme

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 19.05.2016 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 30.05.2016 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 09.06.2016 BIS EINSCHLIESSLICH 11.07.2016 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VELPKE, DEN 29.10.2016

Wehme

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - M 1:1000**

Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Kartengrundlage: Grundkarte der Gemeinde Velpke; erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte Landkreis Helmstedt Stand: 22.10.2015

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Baugebiete**

1.1 Im Baugebiet werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungsarten gem. § 5 Abs. 2 Nrn. 4, 8 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Im Baugebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 5 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes beträgt max. 7,5 m.

1.4 Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes beträgt max. 0,5 m.

1.5 Auf den Grundstücken dürfen die Wohngebäude als Einzelhäuser oder als Doppelhäuser jeweils lediglich max. zwei Wohneinheiten aufweisen.

1.6 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg / Notzufahrt Rettungsfahrzeuge dient als Fußweg und als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge und ist gegenüber anderen Verkehrsteilnehmern durch Absperrpfosten zu sichern.

1.7 Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche nimmt einen verrohrten Entwässerungsgraben auf. Eine Überbauung des Grabens ist untersagt; eine Bepflanzung mit Sträuchern ist mit dem zuständigen Wasserverband Vorsfelde abzustimmen.

**Grünordnung**

2.1 Sofern Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage“ zu beachten.

2.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist auf den privaten Grundstücken eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Arten Hundsröse (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus spec.) vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) wird seitens des Erschließungsträgers 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.

2.3 Die 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, auch ein „Pflaumbauch“, mit Neueinsaat darf nicht erfolgen. Die Mahd ist min. 1x, max. 2x pro Jahr vorzunehmen und darf frühestens ab dem 15.6. erfolgen; die 2. Mahd nach dem 01.09. Das Mähgebot entfällt bei Beweidung.

Bei aushagerungsbedürftigen Wiesen und Weiden ist ein zusätzlicher Schnitt im Juli/August je nach Aufwuchs zulässig. Bei Beweidung ist eine Zufütterung auf den Weideflächen grundsätzlich nicht gestattet. In den Wintermonaten darf keine Beweidung

erfolgen. Auf der Fläche ist der Einsatz von Dünger und Pesticiden 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 10 - 15 m mit 10 Obstgehölzen zu bepflanzen. Dabei sollen alte, regionaltypische Sorten (Apfel: James Greve, Jonatan, Ontario, Boskoop, Glockenapfel, Goldpamäne, Freiherr von Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Jacob Lebel; Birne: Gute Luise, Gute Graue, Conference, Clapps Liebling, Kästliche von Chameux; Zwischsche; Kirsche: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte Knoepelkirsche als Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 10-12 cm verwendet werden.

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.

2.4 Die unter 2.3 genannten Maßnahmen sind spätestens innerhalb der folgenden Pflanzperiode (Oktober – März) nach Baubeginn vom Erschließungsträger vorzunehmen und werden anschließend der Gemeinde übertragen.

2.5 In der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Gehweg mit Straßenbegleitgrün weist der befestigte Gehweg eine maximale Breite von 2,0 m auf. Mit Ausnahme der Grundstückszufahrten sind die übrigen Flächen als Scherrasen herzustellen. Die großkronige Linde ist zu erhalten; die jüngeren Baumstandorte sind entweder ebenso zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind während der

BauNVO 2015  
**Planzeichenerklärungen**  
1. Art der baulichen Nutzung  
MD Dorfgelände  
2. Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung  
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
FH max. Firsthöhe 7,5 m  
SH max. Sockelhöhe 0,5 m  
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
Baugrenze  
offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
6. Verkehrsflächen  
Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung  
1 Zweckbestimmung: Fußweg, Notzufahrt, Rettungsfahrzeuge  
2 Zweckbestimmung: Gehweg mit Straßenbegleitgrün  
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  
13. Maßnahmen für Natur und Landschaft  
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Erhaltung von Bäumen  
15. Sonstige Festsetzungen  
Grenze des Geltungsbereiches  
mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
Sichtdreieck  
16. Hinweise  
Maßangaben in Metern  
Bestandsangaben  
Gebäudebestand  
Flurstücksgrenze  
21 90/1 - Flurstücksnummern  
Planungsbüro Warnecke  
Wendentorwall 19  
38100 Braunschweig

**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. Aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten.

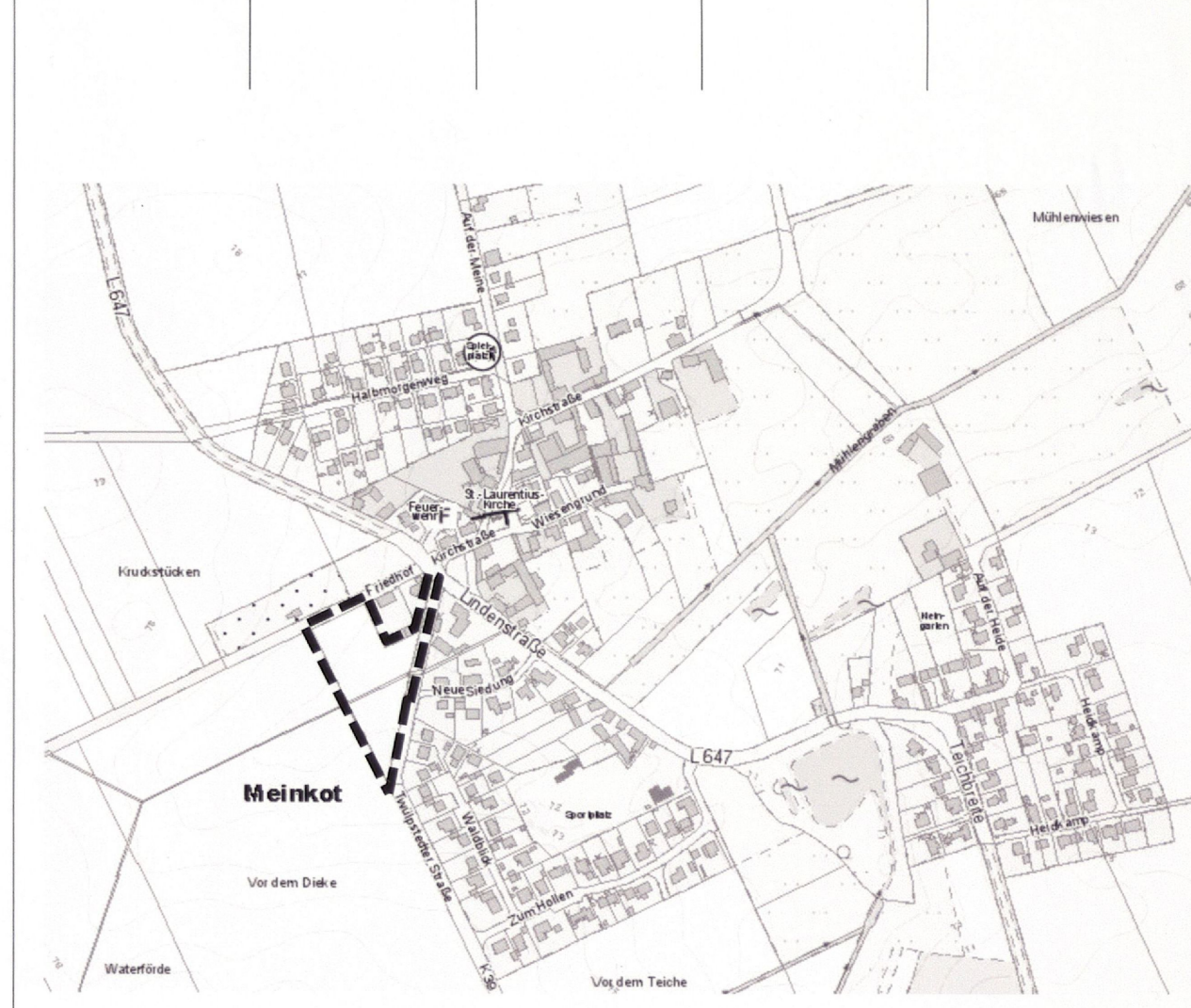
**Bäume 1. Ordnung, über 20 m:** Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sandbirke (Betula pendula), Buche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Bergulme (Ulmus glabra).

**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 carpinifolia).

**Bäume 3. Ordnung, 5 / 7 bis 12 m:** Wildapfel / Holzapfel (Malus silvestris), Salweide (Salix caprea), Eberesche/Vogelbeere (Sorbus aucuparia).

**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 uva-crispa), Heckenrose (Rosa canina), Heckenrose/Weinrose (Rosa rubiginosa), Himbeere (Rubus idaeus).

**GEMEINDE VELPKE ORTSTEIL MEINKOT**



Bauzeit durch Baumschutz-Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern. Im Bereich der alten Linde sind bei Anlage des Fußweges im Kronenbereich fachgerechte Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wurzelraumes zu treffen wie z. B. durch den Einbau von Wurzelbrücken.

**HINWEISE**

1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.

2 Bei Bodeneingriffen können archaische 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 Aus dem Plangebiet darf sich der Oberflächenwasserabfluss gegenüber der unversiegelten Ausgangsfläche nicht zu erhöhen. Entsprechende Maßnahmen zur Retention und zur gedrosselten Abgabe in den Vorfluter sind zu gewährleisten. Die Bepflanzung der Oberflächenwasserbeseitigung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Helmstedt und mit dem Wasserverband Vorsfelde abzustimmen.

4 Dem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 11.06.2013 zu Grunde.

**BEBAUUNGSPLAN „AM FRIEDHOF“**

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
11.03.2016	§§ 3(1)/4(1) BauGB	Warnecke	
20.05.2016	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
20.07.2016	Satzung	Warnecke	

PLANUNGSBÜRO WARNECKE  
38100 Braunschweig - Wendentorwall 19  
T. 0531.12 19 240 - F. 0531.12 19 241  
mail@planungsbuero-warnecke.de