

Die Grundlage des Lageplanes ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), welche teilweise durch Digitalisierung entstanden ist. Die Plangrundlage wurde durch eigene Vermessungen ergänzt. Abweichungen in der Lage der Grenzpunkte zwischen Lageplan und der Örtlichkeit sind möglich. Es wird keine Gewähr für Lagenrichtigkeit von Punkten, Linien oder aus der Grafik entnommenen Koordinaten übernommen.

Insbesondere ist folgender Sachverhalt zu beachten: Bei Planung von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von Hochspannungsleitungen, Freileitungen oder sonstigen topographischen Gegebenheiten sind örtliche Vermessungen erforderlich. Das gleiche gilt, wenn genaue Abstände zwischen vorhandenen Gebäuden, Grenzen oder zwischen Gebäuden und Grenzen erforderlich sind. Diese Angaben können nicht mit ausreichender Genauigkeit aus der Grafik ermittelt werden!

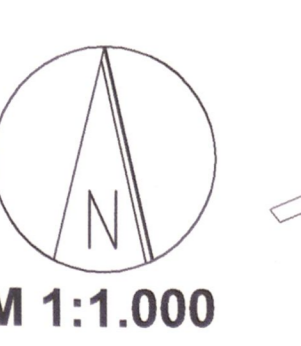
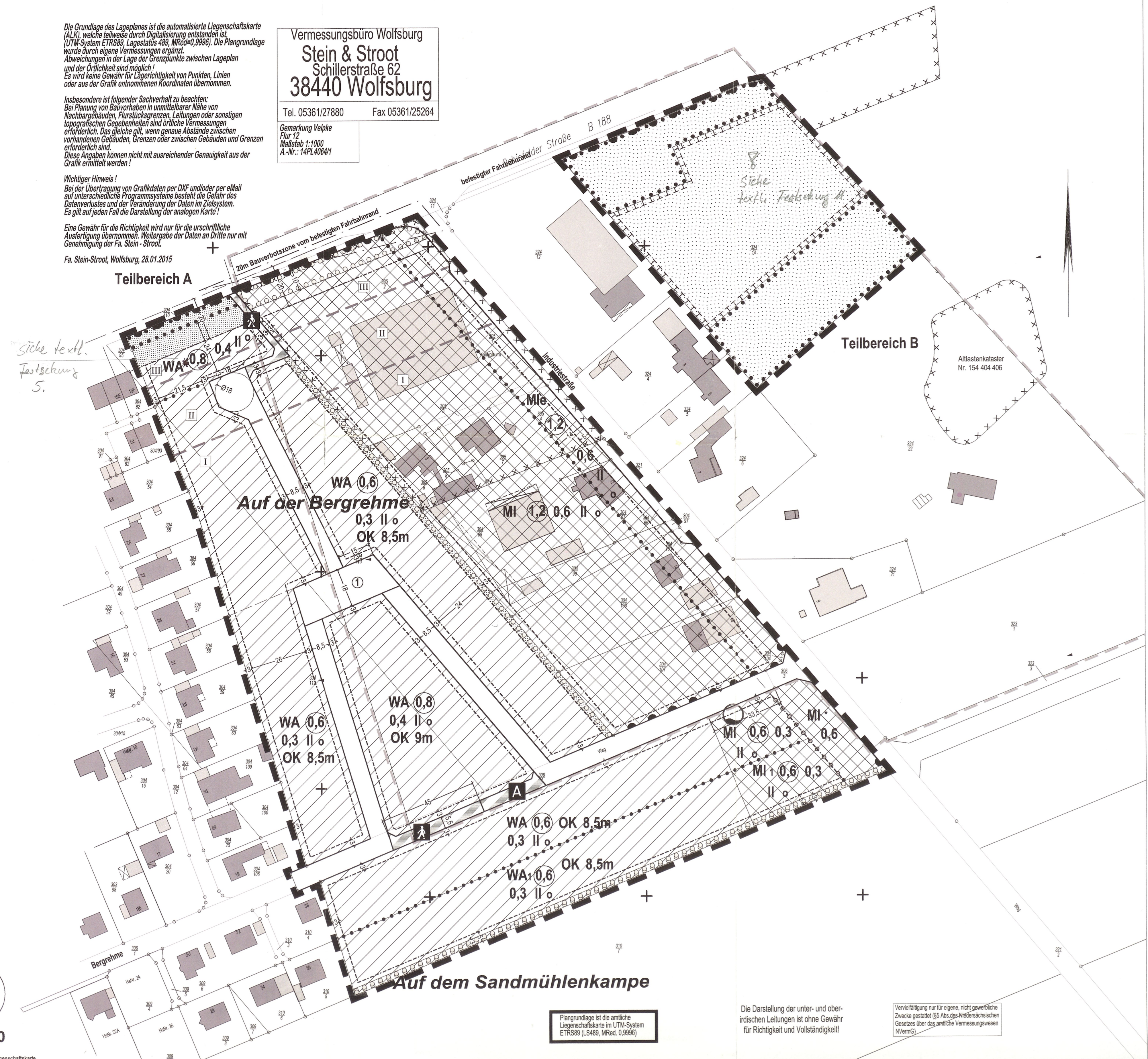
Wichtiger Hinweis! Bei der Übertragung von Grafikdaten per DXF und/oder per Email auf unterschiedliche Programmsysteme besteht die Gefahr des Datenverlustes und der Veränderung der Daten im Zielsystem. Es gilt auf jeden Fall die Darstellung der analogen Karte!

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die urschriftliche Ausfertigung übernommen. Weitergabe der Daten an Dritte nur mit Genehmigung der Fa. Stein - Stroot.

Fa. Stein-Stroot, Wolfsburg, 28.01.2015

Vermessungsbüro Wolfsburg
Stein & Stroot
Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg
Tel. 05361/27880 Fax 05361/25264

Gemarkung Velpke
Flur 12
Maßstab 1:1000
A-Nr.: 14PL40641



Plangrundlage ist die amtliche Liegenschaftskarte im UTM-System ETRS89 (U.S48S, MRef. 0.999)

Die Darstellung der unter- und oberirdischen Leitungen ist ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit!

Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NvMG))

Planzichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2, 6, 9
- Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Fesetzung Ziff. 2, 3, 5, 6, 9
- Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Fesetzung Ziff. 1, 4, 6, 9
- Mischgebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 2, 3, 6, 9
- Mischgebiete, eingeschränkt, s. textliche Festsetzung Ziff. 2, 3, 6, 9
- Mischgebiete, eingeschränkt, s. textliche Festsetzung Ziff. 2, 3, 6, 9
- Mischgebiete, , s. textliche Festsetzung Ziff. 4, 9

Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 4
- Oberkanle baulicher Anlagen, als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
① = s. textliche Festsetzung Ziff. 12
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Anliegerstraße
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, s. textliche Festsetzung Ziff. 7
- Sichtdreieck

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Bohrbrunnen
Grundwasserpegelmeßstelle NLWKN Wahrstedt B16 (MST-ID 100002043)
- Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Ziff. 10
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 8
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, s. textliche Festsetzung Ziff. 7
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Ziff. 2
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zugl. Baugrenze
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Vom Satzungsbeschluss ausgenommen

Textliche Festsetzungen

- Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der nächstgelegene Punkt der Fertigstraße. Auf Grund der Entwässerungsverhältnisse erforderliche Abweichungen sind zulässig. Überschreitungen der Höhe für technische Anlagen wie Antennen, Schornsteine oder Ähnliches sind zulässig.
- Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehrslärm der „Oebisfelder Straße“ vorbelastet. Gegenüber den Emissionen von dort ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 vorzunehmen:
 - Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche I bis III. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" 1) sind Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R_{w,res} entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürosräume und ähnliches
I	0 bis 55	30	30
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

 Für lärmabgewandte Gebäudeselten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
 - In dem lärmvorbelasteten Bereich sind die Fenster zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern vorrangig in der straßenabgewandten Südfassade vorzusehen. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind für diese Räume schalldämpfende Zuluftanlagen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
 - Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dies die hierzu in der DIN 4109, Tabelle 8, aufgeführten Schalldämm-Maß der Außenbauteile zu Grunde zu legen.
 - In dem lärmbelasteten Bereich sind die wohnlich zu nutzenden Freiräume (Balkone, Loggien, ...) an der Südseite der jeweiligen Gebäude vorzusehen und durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude vor den einwirkenden Verkehrsräuschen zu schützen.
- Das Mischgebiet Mle und MI⁺ befinden sich in durch Lärm vorbelasteten Bereichen. Eine Freiflächenutzung für schutzbedürftige Nutzungszwecke ist nur zulässig, wenn im Mle und im MI⁺ gegenüber dem Gewerbegebiet westlich der Industriestraße eine Immissionschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2 m an der lärmzugewandten Seite des Grundstückes entlang des zu schützenden Freiräumgebietes gegenüber dem Gewerbeblam von der Ostseite der Industriestraße errichtet wird. Der Einzelfallnachweis ist zulässig. Das Mischgebiet MI ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert. Im eingeschränkten Mischgebiet Mle sind die Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt: Wohngebäude gem § 6 (2) Nr. 1 BauNVO sind im Mle unzulässig.

4. Innerhalb des WA 1 und des MI 1 ist aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes der Ausbau von Dachgeschossen im dritten OG für Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig.
- Im WA⁺ darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl die nördlich angrenzende private Grünfläche auf dem jeweiligen Grundstück mit herangezogen werden.
- Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist im Plangebiet nördlich der Straße "Bergrehme" die Anlage von Brunnen und die Verwendung von Grundwasser zur Gartenbewässerung unzulässig.
- Innerhalb der Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Zur Kreisstraße gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.

- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gilt Folgendes:
 - Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Laubgehölz gemäß Artenliste zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Alle Ver- und Entsorgungsteilungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB).
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Vegetation im **Teilbereich B** der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet I - Neufassung" für das Flurstück 324/ 14 der Flur 12 (**Teilbereich B**) in der Gemarkung Velpke gelten bis zum 31.03.2019 und werden am 01.04.2019 durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes für das Flurstück ersetzt.
 - Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Teilbereich B erbringen einen Flächenwert von 2,52 Werteinheiten (WE) bezogen auf Hektar (ha) entsprechend der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" vom Niedersächsischen Städtetag 2013. 1,15 WE werden den Eingriffen im **Teilbereich A** einschließlich des überplanten Teilbereiches des Flurstückes 304/ 110 zugerechnet. 1,37 WE verbleiben zur Zuordnung für andere Projekte. (§ 9 (1a) und § 135a (2) BauGB)
- Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Straßenverkehrsfläche ist ein Brunnen als Dauermeßstelle für etwaige Belastungen des Grundwassers anzulegen. Es ist zweimal pro Kalenderjahr eine Probe zu entnehmen und zu analysieren.

1) Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" 1) ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt geben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2055, S. 941.)

Hinweis

Entlang der Kreisstraße ist eine gem. § 24 (1) NSrG von der Bebauung freizuhalten Flächen von 20 m Breite ab befestigten Fahrbahnrand zu beachten. In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Werbeanlagen und Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nur mit Zustimmung des Straßenbausträgers errichtet werden. In diesen Bereichen gilt zugleich ein Zu- und Abfahrtsverbot.

Artenliste

Faulbaum, Roter Hartriegel, Kreuzdorn, Haselnuss, Schlehe, Heckenkirsche, Weißdorn, Holunder

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Velpke, den 11.02.2016
gez. Wehke (Gemeindedirektor) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Velpke, den 11.02.2016
gez. Wehke (Gemeindedirektor) Siegel

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2015 LGL, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.10.2014).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
*) Unzutreffendes bitte streichen

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.02.2015 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 02.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 10.03.2015 bis 10.04.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Velpke, den 11.02.2016
gez. Wehke (Gemeindedirektor) Siegel

Wolfsburg, den 07.01.2016
gez. J. Stein (Amtl. Vermessungsstelle) Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 02.07.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Velpke, den 11.02.2016
gez. Wehke (Gemeindedirektor) Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 02.03.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt Nr. 7 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 02.03.2016 in Kraft getreten.
Velpke, den 07.04.2016
gez. Wehke (Gemeindedirektor) Siegel
(Gemeindedirektor)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Velpke, den 11.02.2016
Der **Samtgemeindedirektor**
(Gemeindedirektor)

Braunschweig, den 6.1.2016
gez. MK, gez. F. Schwerdt (Planverfasser)

Velpke, den 11.02.2016
Der **Samtgemeindedirektor**
(Gemeindedirektor)

Gemeinde Velpke
Bergrehme Ost
zugl. Gewerbegebiet I - Neufassung 1. Änderung
Bebauungsplan
Stand: In Kraft getretene Fassung
Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig