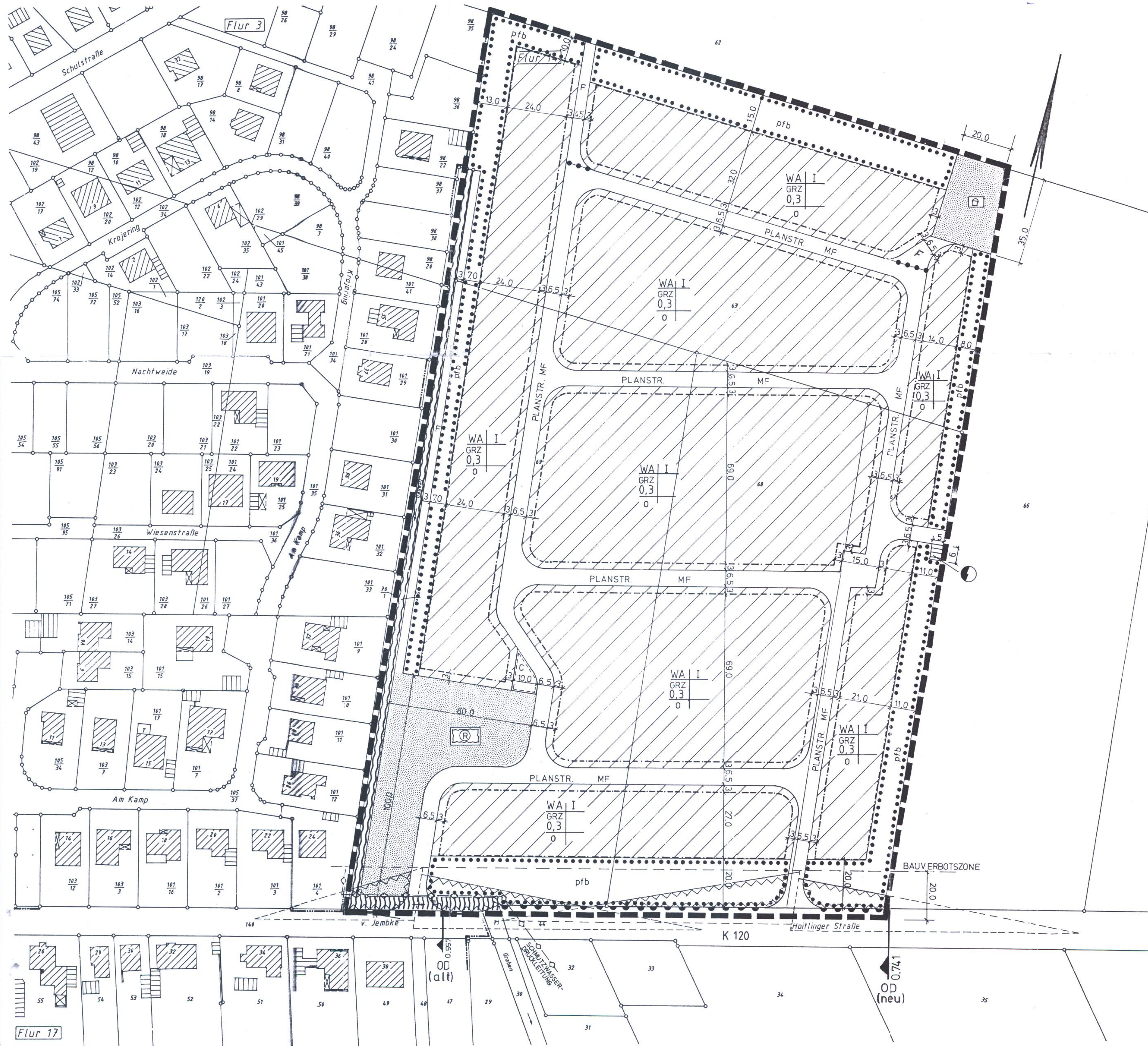




PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ GRUNDFLÄCHENZAH
I ZAH DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

OFFENE BAUWEISE
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

MF STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (GEMISCHT GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHE)
 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 F FUSSWEG
 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN
 ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT
 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GLASCONTAINER UND ÄHNLICHES SONSTIGE RECYCLEFÄHIGE ROHSTOFFE

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

SCHMUTZWASSERDRUCKLEITUNG, UNTERIRDISCH (AUSSER BETRIEB)

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHE, ÖFFENTLICH (S. TEXTL. FESTS. NR. 2)
 ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ, ÖFFENTLICH

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

WASSERFLÄCHEN
 REGENRÜCKHALTEBECKEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (S. TEXTL. FESTS. NR. 3)

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 ORTSDURCHFARTSGRENZE

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 1 Geltungsbereich

- Der räumliche Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des nebenstehenden Bebauungsplanes.
- Der sachliche Geltungsbereich bezieht sich auf gestalterische Regelungen für Dachformen, für die Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen und die Fassadenflächen, die Dachneigungen und Material.

§ 2 Dachformen, Dachneigungen und Material

- Als Dachform für die Wohngebäude ist das Sattel-, Waln- und Krüppelwalndach zulässig. Beim Krüppelwalndach darf die Giebelseite max. um 1/3 der Differenz zwischen Trauf- und Firsthöhe abgewalmt werden.
- Die zulässige Dachneigung beträgt 25° - 45°.
- Beim Krüppelwaln darf die Dachneigung max. 60° betragen.
- In das Hauptgebäude integrierte Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform und Neigung wie das Hauptgebäude herzustellen.
- Für freistehende Garagen und Nebengebäude ist auch das Flachdach zulässig.
- Für die Dachdeckung sind nur Materialien aus Ton oder Beton zulässig.

§ 3 Fassaden

- Die Außenflächen der Gebäude sind aus Sichtmauerwerk im Format NF (Normalformat) oder größer herzustellen.
- Für die Fassaden sind auch geputzte Flächen zulässig.
- Für die Verkleidung von Giebeln sind Holzverschalungen mit farblosen Anstrichen sowie Naturschiefer oder Schieferit zulässig.
- Die Giebel der Gebäude dürfen nur in einer Ebene ausgeführt werden. (Gebrochene Giebelflächen sind grundsätzlich unzulässig.)

§ 4 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr / Bauherrin, Entwurfsverfasser / Entwurfsverfasserin oder Unternehmer / Unternehmerin vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Mindestbauplatzgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 550 m² und bei Doppelhausbebauung 900 m².
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens zulässig.
 - 3a. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung pfb ist pro 1,0 m² mindestens ein standortgerechtes heimisches buschartiges Gehölz anzupflanzen. Von jeder Gehölzart sind jeweils mindestens drei Stück als Gehölzgruppe anzupflanzen.
 - 3b. Je 20,0 m² Pflanzfläche ist innerhalb der Flächen mit der Festsetzung pfb ein baumartiges Gehölz wie z.B. Stieleiche, Winterlinde, Eberesche, Rotbuche oder Kastanie anzupflanzen. Die Bäume müssen eine Mindestgröße von 10 bis 12 cm Stammumfang, gemessen 1,0 m über Erdoberkante, haben.
 - 3c. Auf den privaten Grundstücken ist je 100,0 m² anfangener versiegelter Fläche (überbaute Fläche, Grundstückszufahrten, Terrassen) ein baumartiges Gehölz, wie unter Ziffer 3b aufgeführt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubgehölz 3 Obstbäume angepflanzt werden.
- Der Verpflichtete zu Ziffer 3a und 3b ist der Erschließungsträger mit dem die Gemeinde den Erschließungsvertrag für dieses Baugebiet abgeschlossen hat. Der Verpflichtete zu Ziffer 3c ist der Grundstückseigentümer des jeweiligen Baugrundstücks.

NACHRICHTLICH

Innerhalb der Bauverbotszone ist die Errichtung baulicher Anlagen die selbständigen Zu- und Abgangverkehr verursachen unzulässig. (§ 24 Nds. StOG)
Die Bauverbotszone beträgt 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbandrand der Kreisstraße K 120. Ausnahmsweise ist innerhalb der Bauverbotszone die Errichtung eines Erdwall (Lärmschutzwall) zu Schutz gegen den Verkehrslärm auf der Kreisstraße zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 96 der Nieders. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde

diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ obernstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ obernstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satz beschlossen.

Bürgermeister
 Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ... den ...

Gemeindedirektor

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: ...
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für ...
erteilt durch ...

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 11.09.95) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Der bauliche Bestand wurde örtlich überprüft - nicht überprüft.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt von ...
von ...
am ...

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... den 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 ...

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt von ...
von ...
am ...

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ...

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ...
gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ...

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt von ...
von ...
am ...

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... mit der Änderung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

LANDKREIS GIFHORN

Der Bebauungsplan ist dem/der ...
am ...
der/die ...
die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
Der/die ...
erklärt, daß er/sie unter Auflegen der ... keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Bürgermeister
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ...
wegen der Auflagen/Maßnahmen in seiner Sitzung am ...
öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ...
Wegen der Auflagen/Maßnahmen hat die zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom ...
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemeindedirektor

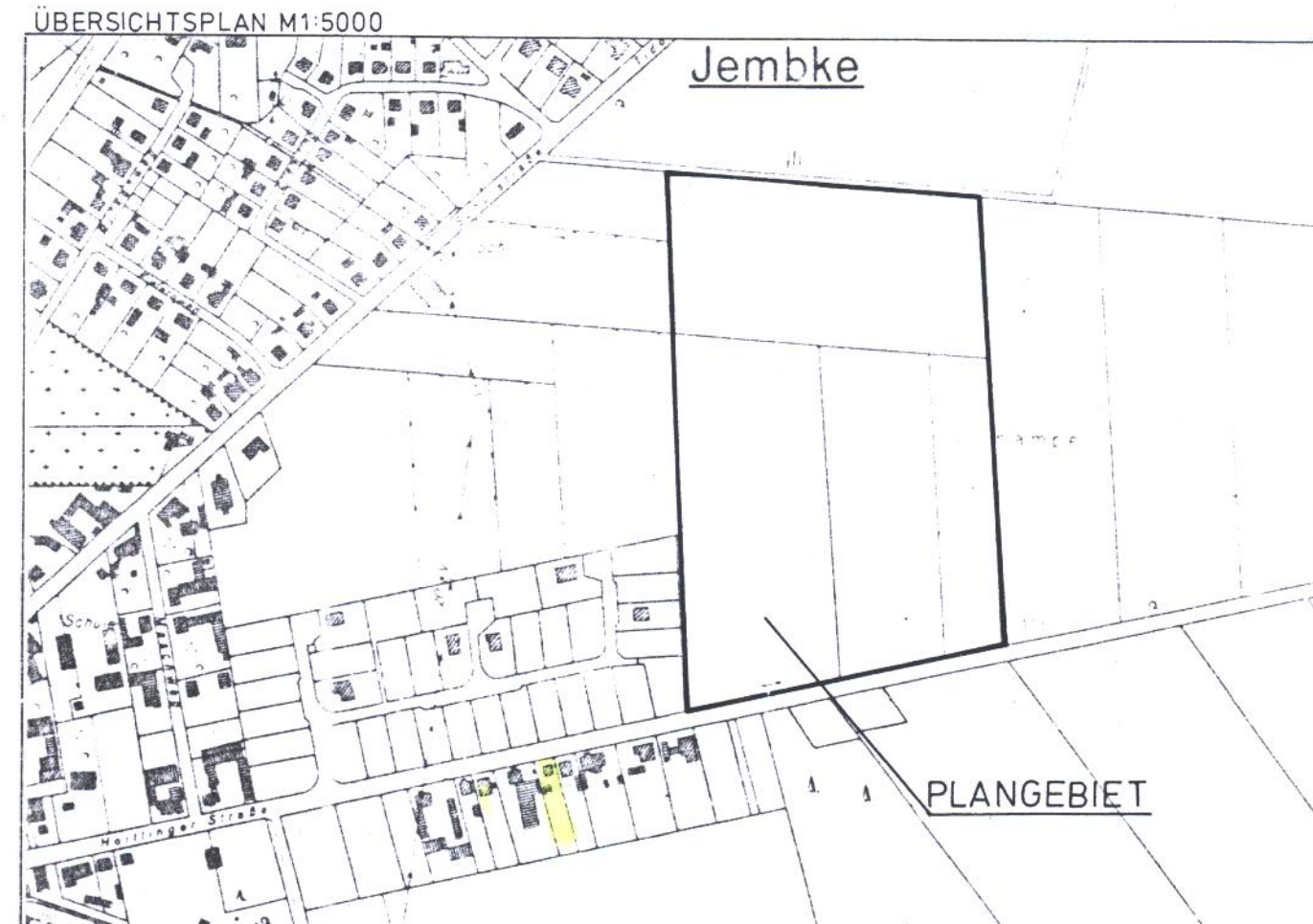
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am ... im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. ... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ... in Kraft getreten.

Gemeindedirektor

Innehalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Gemeindedirektor



GEMEINDE JEMBKE

BEBAUUNGSPLAN

"NACHTWEIDE IV"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

M 1:1000

Urschrift

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Nachtweide IV" mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen der Gemeinde Jembke, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Jembke ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land. Nach landesplanerischen Zielvorgaben (Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982 und Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Gifhorn 1985) gehört die Samtgemeinde Boldecker Land zum Ordnungsraum Braunschweig. Die Gemeinde Jembke verfügt über ein gewachsenes Ortszentrum mit zentralen Einrichtungen, die der Größenordnung der Gemeinde entsprechen und hat keine besonderen Entwicklungsaufgaben durch landesplanerische Zielvorgaben zu erfüllen. Die Gemeinde Jembke ist durch die Nähe des Volkswagenwerkes geprägt. Der überwiegende Teil der Bevölkerung ist im Volkswagenwerk in Wolfsburg beschäftigt. Die Gemeinde Jembke ist über die B 248 und verschiedenen Kreisstraßen sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluß besteht in Wolfsburg an die A 39. Die Gemeinde Jembke hat gegenwärtig rund 1.370 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land entwickelt. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, die mit Verfügung der Bezirksregierung Braunschweig vom 17. 03. 1994 genehmigt wurde, stellt für den Bereich des Bebauungsplanes eine Fläche für die wohnbauliche Entwicklung dar. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in Kürze durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn wirksam werden.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Nachfrage nach Bauland für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern ist in der Gemeinde Jembke, begünstigt durch die immer noch sehr günstige wirtschaftliche Lage durch die Nähe des Volkswagenwerkes, sehr groß. In den benachbarten Bebau-

ungsplanbereichen "Nachtweide" sowie "Nachtweide II und III" und der sonstigen Ortslage stehen nur noch wenige freie Bauflächen zur Verfügung. Die Gemeinde kommt daher ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, Bauleitpläne aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist, um somit auch ihrer sozialen Verpflichtung nachzukommen, für die Wohnbevölkerung der Gemeinde in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen. Dabei sind insbesondere die Erschließungsverhältnisse zu regeln. Durch den Bebauungsplan sollen ca. 80 Bauplätze aufgeschlossen werden.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mit Rücksicht auf den vorhandenen Bestand in der Nachbarschaft, auf die ländliche Lage und auf die Bedürfnisse des Wohnens im ländlichen Raum, wird das gesamte Baugebiet als "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Das Maß der Nutzung wird somit auf kleinmaßstäbliche Wohnhäuser, wie diese bereits in der benachbarten Bebauung vorhanden sind, ausgerichtet. Dies wird damit begründet, daß das freistehende ~~Wohnhaus~~ Wohnhaus für die Gemeinde Jembke landschaftscharakteristisch ist.

Die Gemeinde beabsichtigt nicht, entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung einzelne Nutzungen, die nach §4 Abs. 2 der BauNVO allgemein zulässig sind, auszuschließen. Allerdings sollen auch die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausdrücklich nicht zugelassen werden. Mit dieser Festsetzungsregelung ist gewährleistet, daß ein Baugebiet entsteht, das durch eine ruhige Wohnlage gekennzeichnet ist, wobei aber die der Versorgung dieses Baugebietes dienenden Nutzungsarten nicht ausgeschlossen werden.

- Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Baugebietes wird ein Konzept gewählt, das eine möglichst geringe Versiegelung von Grund und Boden nach sich zieht. Durch die Lage des neuen Bauge-

bietes, größtenteils an der freien Strecke der K 120, kann zum jetzigen Zeitpunkt jedenfalls nur eine Anbindung im südwestlichen Bereich an die Kreisstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt vorgenommen werden. Im östlichen Bereich des Plangebietes, außerhalb der bisher festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze der K 120, ist vorgesehen, eine weitere Anbindung vorzunehmen. Daher beabsichtigt die Gemeinde parallel zum Planaufstellungsverfahren für dieses Bebauungsgebiet beim Landkreis Gifhorn als zuständigen Straßenbaulastträger eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze durch einen entsprechenden Antrag zu erreichen. Die Gemeinde begründet dies mit der Tatsache, daß ein derart großes Baugebiet, wie es hier zur Zeit geplant wird, nicht lediglich über eine einzelne Einmündung an das regionale Verkehrsnetz angebunden werden kann, da sich dies auch aus Sicherheitsgründen (Notfälle) als erforderlich erweist. Die zur Zeit bestehende OD-Grenze an der K 120 liegt bei km 0,557 und ist im Plan eingetragen. Die ringförmige Haupteerschließung des Baugebietes mit Querspangen ist so gewählt worden, weil von Seiten der Gemeinde ein Erschließungskonzept mit einer möglichen rückwärtigen Bebauung im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und der Ver- und Entsorgung der öffentlichen Einrichtungen für nicht praktikabel erscheint. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen als gemischte Verkehrsflächen hergestellt werden, d.h. daß eine Trennung zwischen Fahrverkehr, ruhendem Verkehr sowie Fußgängern nicht stattfindet. Bei der Herstellung der Erschließungseinrichtungen ist darauf zu achten, daß diese Zielvorgaben der städtebaulichen Planung mit dem geringstmöglichen Aufwand von versiegelten Flächen umgesetzt wird. Um eine Anbindung an einen bestehenden Weg nach Norden sicherzustellen, wird im nordwestlichen Bereich ein Fußweg mit einer Breite 4,5 m vorgesehen, der auch gleichzeitig als Notaus- oder -einfahrt für Rettungssituationen genutzt werden kann. Falls es sich mittel- oder längerfristig ergeben sollte, daß nördlich der bebauten Bereiche hin zur Schulstraße eine weitere bauliche Nutzung notwendig sein könnte, so wäre hier eine fuß-

läufige Verbindung zu dem dann neu auszuweisenden künftigen Baugebiet möglich. Die öffentlichen Verkehrseinrichtungen werden in einer Parzellenbreite von 6,50 m ausgewiesen. Es wird angestrebt, daß die öffentliche Verkehrsfläche nach Möglichkeit nur so befestigt wird, daß eine weitestgehende Versickerung des hier anfallenden Oberflächenwassers im Straßenbereich möglich ist (Sickermulden o.ä.). Die im Bebauungsplan ausgewiesene Trasse für die öffentlichen Verkehrseinrichtungen sollen nicht in ganzer Breite versiegelt werden, sondern vielmehr sollen Seitenbereiche für Bepflanzungen und auch für Stellplätze o.ä. freigehalten werden. Die Befestigung der Verkehrsflächen soll so erfolgen, daß eine weitestgehende Versickerung des hier anfallenden Oberflächenwassers im Straßenbereich möglich ist (Sickermulden o.ä.). Das dann immer noch anfallende und im öffentlichen Verkehrsbereich abzuführende Oberflächenwasser soll über ein Regenrückhaltebecken, dessen erforderliche Größe durch eine hydraulische Berechnung ermittelt werden muß und im südwestlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche erstellt werden kann, dem vorhandenen Graben zugeführt werden. Für den öffentlich ruhenden Verkehr werden ausreichend Standplätze innerhalb der Verkehrstrassen vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze für die Grundstücksnutzungen werden im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die Bauherren auf ihren Baugrundstücken nachzuweisen sein.

Da längerfristig nicht ausgeschlossen werden kann, daß die Ortslage Jembke anschließend an das jetzt erfaßte Baugebiet sich in Richtung Osten erweitern könnte, ist daher etwa in mittlerer Höhe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Stichstraße vorgesehen, die eine verkehrliche Anbindung eines möglichen künftigen Baugebietes nach Osten gewährleistet.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der baulichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, daß für Kleinkinder bis 6 Jahre ausreichend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken gegeben sind. Für Kinder von 6 - 12 Jahren wird eine Spielmöglichkeit im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes durch einen Kinderspielplatz ausgewiesen.

Darüber hinausgehende Spielmöglichkeiten sollen nicht geschaffen werden, da durch die Ortsrandlage des Baugebietes genügend Entfaltungsmöglichkeit für die Kinder in der freien Landschaft gegeben ist.

- Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Dort, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr nicht direkt an die Grundstücke anfahren können, müssen die betroffenen Nutzer der Grundstücke ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen dort bereitstellen, wo die Müllfahrzeuge ungehindert anfahren können. Nach der Entleerung sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Brauchwasser sowie elektrische Energie vorgesehen. Das anfallende häusliche Schmutzwasser von den Baugrundstücken wird im öffentlichen Kanalnetz gesammelt und der zentralen Kläranlage in Wolfsburg über Druckleitungen und Pumpwerke zugeführt.

Im südwestlichen Planbereich (öffentliche Grünfläche) ist eine Stellfläche zur Aufstellung von Containern für recyclingfähige Rohstoffe vorgesehen.

Das Oberflächenwasser, das auf den Grundstücken anfällt, soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Dadurch ist gewährleistet, daß das Oberflächenwasser auf dem kürzesten Wege wieder dem Boden zugeführt wird.

- Brandschutz

Die in der öffentlichen Verkehrsfläche zu verlegenden Brauchwasserleitungen werden in einem Minstdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, daß in einer maximalen Entfernung von 70 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Einrichtungen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

- Grünflächen

Im südöstlichen Planbereich ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Innerhalb dieser Grünfläche soll entsprechend der hydraulischen Anforderungen ein Regenrückhaltebecken angelegt werden. Das Regenrückhaltebecken soll gleichzeitig dazu dienen, ein Biotop herzustellen. Dafür ist es notwendig, die Böschungen zum Teil in steiler Form, zum Teil aber auch sehr flacher Form herzustellen, damit die verschiedensten Pflanzarten angesiedelt werden können, die die Gewähr dafür bieten, daß tatsächlich auch ein natürliches Biotop sich bildet, das dann auch der entsprechenden Fauna genügend und geeigneten Lebensraum anbieten kann.

- Landschaftspflege/Umweltbelange

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche, die zum Teil brach liegt. Bei einer Bonitätsziffer von ca. 20 Bodenpunkten ist davon auszugehen, daß ausreichender landwirtschaftlicher Ertrag nur erzielt werden konnte, wenn diese Fläche auch mit entsprechenden Düngergaben versehen wurde. Durch die Herausnahme dieser Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird erreicht, daß diese Fläche nicht mehr gedüngt wird. Die

Gemeinde ist daher der Auffassung, daß von daher schon eine gewisse ökologische Aufwertung der Fläche erfolgt.

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Naturhaushalt entsprechend § 7 des Nds. Naturschutzgesetzes (NNatG) vorbereitet. Nach den Vorgaben der Fachgesetzgebung ist es erforderlich, daß die Gemeinde bei der Durchführung von Bauleitplanung den Eingriff soweit wie möglich minimiert. Ist dies nicht möglich, so ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Ausgleich für diesen Eingriff zu schaffen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, auch Ersatz für den nicht auszugleichenden Eingriff herzustellen.

Es kann davon ausgegangen werden, daß die öffentlichen Verkehrsflächen, durchgehend in einer Breite von ca. 4,50 m, befestigt und damit versiegelt werden. Das bedeutet, daß hierbei eine Fläche von ca. 5.500 m² durch die Versiegelung dem Naturhaushalt auf Dauer entzogen wird. Hierfür ist sinnvoller Weise ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 zu schaffen. Bei einer Bruttobaufläche von rd. 50.000 m² und einer zu berücksichtigenden GRZ von 0,3 ergibt sich bei einer Gesamtausnutzung eine Überbauung der Flächen von ca. 15.000 m². Erfahrungsgemäß wird die GRZ jedoch nicht bis zur maximal zulässigen Höhe ausgenutzt. Daher wird hier eine Fläche von ca. 10.500 m² als Gesamtversiegelung angesetzt. Bei Addition der versiegelten Fahrbahnflächen und der überbauten Flächen auf den Grundstücken, ergibt sich eine Gesamtversiegelung von ca. 16.000 m², die dem Naturhaushalt auf Dauer entzogen wird.

Da diese auf Dauer entzogenen Flächen nicht mehr weiter minimiert werden können, um die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde zu realisieren, wird im nördlichen Plangeltungsbereich und im östlichen Plangeltungsbereich eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen in einer Breite von 8, 11 bzw. 15 m und im südlichen Bereich eine Fläche mit einer

Breite von 20 m vorgesehen. Im westlichen Plangeltungsreich, entlang des vorhandenen Grabens, wird eine Fläche von 7 m Breite vorgesehen. Insgesamt ist dies eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen unter Hinzuziehung der öffentlichen Grünfläche von ca. 15.000 m². Damit ist der Ausgleich für die Flächen, die auf Dauer dem Naturhaushalt durch Versiegelung entzogen werden, gegeben. Darüber hinaus sind diese angesprochenen Flächen dafür vorgesehen, mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt zu werden, so daß hier gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung eine ökologische Aufwertung erfolgt.

Auf den Flächen mit der Festsetzung Pflanzbindung im Norden, Osten, Westen u. Süden des Plangeltungsbereiches sollen standortgerechte heimische Gehölze angepflanzt werden, die bei entsprechender Entwicklung die Gewähr dafür geben, daß sich über die gesamte Vegetationsperiode ein Pflanzgürtel ergibt, der auch Kleintieren wie z.B. Vögeln, Igeln oder Insekten einen geeigneten Lebensraum anbietet. Es ist jeweils mindestens pro 1 m² 1 Pflanze vorzusehen. Von jeder Gehölzart sind jeweils mindestens 3 Stück anzupflanzen. Darüber hinaus sind über die Heisterpflanzen einzelne Bäume der potentiellen Vegetation zu verwenden. Dabei ist je 20 m² Pflanzfläche 1 baumartiges Gehölz zu pflanzen. Zusätzlich ist auf den privaten Grundstücken je 100 m² angefangene versiegelte Fläche 1 standortgerechter Baum wie z.B. Stieleiche, Winterlinde, Eberesche, Rotbuche oder Katanie mit einer Mindestgröße von 10 - 12 cm Stammumfang, gemessen 1 m über Erdoberkante, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubgehölz auch 3 Obstbäume angepflanzt werden.

Durch diese vorgesehenen Maßnahmen ist nach Auffassung der Gemeinde der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt ausreichend ausgeglichen. Dabei ist die Anlage des Biotops im Bereich des erforderlichen Regenrückhaltebeckens ebenfalls berücksichtigt.

- Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im zukünftigen Plangebiet bekannt.

1.4 Hinweise aus der Fachplanung

Landkreis Gifhorn vom 04.07.94

Bauaufsicht

Zur textlichen Festsetzung Nr. 1 bedarf es der Klarstellung hinsichtlich der Bauverbotszone im Sinne § 24 Niedersächsisches Straßengesetz.

Die Abgrenzung der 20,00 m-Linie zur Hoitlinger Straße ist im Plan unterschiedlich dargestellt, obwohl sie im gesamten Geltungsbereich gleichlaufend sein müßte. Die straßengesetzliche Regelung schließt innerhalb der Bauverbotszone jede bauliche Anlage aus. Das gilt auch für Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und für Abgrabungen bzw. Aufschüttungen, wie z.B. einem Lärmschutzwall. Außerdem ist für die Bauverbotszone ein Pflanzgebot festgesetzt. Dieses Pflanzgebot schließt alle anderen baulichen Nutzungen grundsätzlich aus. Hier bedarf es noch der Klarstellung und genauen detaillierten Festsetzung.

Verkehr

1. Gegen die Anbindung des Baugebietes an die K 120 im Bereich der OD bestehen keine Bedenken. Der vorgesehenen zweiten Anbindung kann jedoch nur zugestimmt werden, wenn die OD so verlegt wird, daß diese Anbindung innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt. Außerdem ist die Notwendigkeit der ostwärtig geplanten Ausfahrt noch einmal zu überprüfen. Außerhalb der jetzigen OD sind die Bauverbotszonen entsprechend § 24 Niedersächsisches Straßengesetz festzulegen und darzustellen.

Ausbau und Unterhaltung des/der Einmündungsbereiche gehen zu Lasten der Gemeinde. Die Entwurfsplanung hierfür bedarf der Zustimmung des Landkreises Gifhorn.

Zufahrten zur Kreisstraße 120 werden nicht zugelassen. Es ist zu überprüfen, ob und in welchem Maße Lärmschutzmaßnahmen seitens der Gemeinde durchzuführen sind.

2. Auf Seite 3 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf heißt es, daß die öffentlichen Verkehrsflächen als gemischte Verkehrsflächen hergestellt werden sollen, d.h., eine Trennung zwischen Fahrverkehr, ruhendem Verkehr sowie Fußgängern nicht stattfindet. Falls die Gemeinde beabsichtigt, auch hier - wie im Baugebiet "Nachweide I, II und III" - eine Tempo 30-Zone einzurichten, sollten die dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen, die Schaffung von sog. "Portalsituationen", Fahrbahnverengungen, Aufpflasterungen u.ä., schon jetzt in die Planung aufgenommen werden.

Wasserwirtschaft

Das geplante Baugebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Weyhausen, und hier speziell in der vom NLfB Hannover fachtechnisch umgrenzten Trinkwasserschutzzone III B. Die Trinkwasserschutzzone befindet sich im Verfahren. Bei Einhaltung der Musterschutzzonenverordnung vom 15.10.1993 bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Westlich sowie südwestlich des genannten Baugebietes verläuft die "Streitsche" (Gewässer III. Ordnung). Gemäß § 6 der Schau- und Unterhaltungsverordnung für Gewässer III. Ordnung im Landkreis Gifhorn ist entlang des Gewässers ein 5,00 m breiter Streifen für die Gewässerunterhaltung ein- bzw. freizuhalten. Dieser Streifen muß mit Räumgeräten befahrbar sein. Bauliche Anlagen im und am Gewässer (z.B. Brücken, Durchlässe) bedürfen gem. § 91 NWG einer gesonderten Genehmigung.

Naturschutz und Landschaftspflege

Wenn die unter Punkt "Landschaftspflege" aufgeführten Maßnahmen in der Begründung konkret über die textliche Festsetzung abgesichert werden, bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Land-E Fallersleben vom 28.06.94

Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektr. Energie wird die Errichtung einer Netzstation nebst Zuleitungen erforderlich. Den geplanten Stationsplatz haben wir

in der Anlage "grün" eingetragen und bitten um Festsetzung als "Fläche für Versorgungsanlagen" im Bebauungsplan.

Der Stationsplatz wurde so ausgewählt, daß bei einer östlichen Baugebietserweiterung die Versorgung mit elektrischer Energie auch hier sichergestellt wird.

Bitte veranlassen Sie, daß der Stationsplatz bei der Vermessung des neuen Baugebietes auf unsere Kosten herausgemessen wird.

Sollte der Geltungsbereich in Bauabschnitten erschlossen werden, ist eine elektrische Erschließung des ersten Bauabschnittes nur dann möglich, wenn die Vermessungsarbeiten der öffentlichen Verkehrsflächen von der Kreisstraße K 120 bis zu dem geplanten Stationsplatz abgeschlossen und sichtbare Grenzmarkierungen vorhanden sind.

Aus Ihren Unterlagen entnehmen wir, daß im Bereich der Verkehrsflächen Bepflanzungen vorgenommen werden sollen.

Da die Bepflanzung von Trassen unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen sowohl aus Gründen des Natur- und Baumschutzes als auch aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes problematisch ist, können wir dieser Planung nur unter bestimmten Voraussetzungen zustimmen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Vorschriften der DIN 1998 sowie auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939) und auf die Merkblätter GW 472 und GW 125 aus dem Regelwerk des Deutschen Verbandes der Gas- und Wasserwirtschaft (DVGW).

Aus diesen Gründen bitten wir Sie, die geplante Bepflanzung mit unserer Bauabteilung frühzeitig abzustimmen.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

Samtgemeinde Boldecker Land vom 27.06.94

Im unteren Bereich des Gebietes verläuft im Bereich des Regenrückhaltebeckens die ehemalige Abwasserdruckleitung. Dieser Bereich sollte als Leitungstrasse gekennzeichnet sein. Eine Bebauung ist dort dann nicht mehr möglich.

Eine Fotokopie des seinerzeit von der Firma Morszeck Ende der 70-er Jahre angefertigten Planes im Maßstab 1 : 2000 ist als Anlage beigelegt.

Telekom Hannover vom 22.06.94

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Uelzen, Postfach 2000, 29523 Uelzen, Dienststelle PL, Telefon (0581) 81-6130, mind. 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Staatl. Amt f. Wasser u. Abfall Braunschweig vom 21.06.94

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des beantragten WSG Brackstedt/Weyhausen (siehe Kartenausschnitt).

Für die geplanten Maßnahmen sind die Schutzbestimmungen des Entwurfes einer Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Braunschweig in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu beachten. Dieser Hinweis ist in dem Erläuterungsbericht aufzunehmen.

Aller-Ohre-Verband-West vom 15.06.94

Gegen den Bebauungsplan "Nachtweide IV" bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings muß in Frage gestellt werden, daß die anfallenden Oberflächenwässer auf den Grundstücken versickert werden können. Eine zusätzliche Belastung des Seimswiesengrabens ist zu befürchten. Der durch den Wasser- und Bodenverband Kleine Aller ausgebaute Vorfluter kann diese Zusatzbelastungen nicht aufnehmen. Die Rohrdurchlässe, insbesondere die der Kreisstraße von Jembke nach Hoitlingen, sind bereits durch die zur Zeit anfallenden Wassermengen überfordert.

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich als beitragspflichtige Fläche im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes Kleine Aller. Hier wird empfohlen, die gesamte Fläche abzulösen. Der Eigentümer der Fläche muß die Ablösung und die Beitragsfreistellung schriftlich beim Verband beantragen. Die Ablösung ist in einem besonderen Verfahren zu regeln. Vorgeslagen wird, diese Thematik in einem Ortstermin unter Beteiligung des Verbandsvorstehers, Herrn Heinrich Sammann, zu besprechen.

Stadt Wolfsburg vom 13.06.94

Bezüglich des Bebauungsplanes "Nachtweide IV" verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land vom 19.08.92.

Nds. Landesamt für Bodenforschung vom 15. 06.94

Bei der Beteiligung an der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land (N 3.02-5153/94-U.Sta/Sy vom 1.6.94) hatten wir darauf hingewiesen, daß die Gemeinde Jembke in der weiteren Schutzzone des vorgeschlagenen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Weyhausen liegt.

Die entsprechenden Auflagen der Musterverordnung für Wasserschutzgebiete der Bezirksregierung Braunschweig sind zu beachten. (Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. Blanke).

Weitere Anregungen oder Bedenken sind aus der Zuständigkeit unseres Hauses nicht vorzubringen.

Abwasserverband Wolfsburg vom 10.06.94

Wie Sie in der Begründung zum Bebauungsplan ausführen, wird das Abwasser von diesem Baugebiet dem Klärwerk Wolfsburg zum Stahlberg des Abwasserverbandes zugeleitet. Das gereinigte Abwasser wird nach biologischer Reinigung durch Verregung landwirtschaftlich verwertet. Das Verregnungsgebiet liegt teilweise auch in der Gemarkung Jembke. Durch den Anschluß von immer mehr Einwohnern - auch Ihrer Gemeinde - kann es notwendig werden, daß weitere Verregnungsflächen auch in der Gemarkung Jembke für die landwirtschaftliche Abwasserverwertung erschlossen werden müssen.

Ich werde zu gegebener Zeit mit den in Frage kommenden Grundeigentümern und selbstverständlich auch mit der Gemeinde Jembke dazu Kontakt aufnehmen.

Wasserverband Vorsfelde u. Umgebung vom 13.06.94

Hinsichtlich der Wasserversorgung bestehen seitens des Wasserverbandes Vorsfelde u.U. keine Bedenken gegen o.a. Bebauungsplan.

Für unsere weitergehenden Planungen bitten wir um Zusendung des Bebauungsentwurfes zum Bebauungsplan.

Landwirtschaftskammer Hannover vom 30.06.94

Vorab möchten wir aus fachlicher Sicht zu dem Punkt "Landschaftspflege/Umweltbelange" anmerken, daß ein ausreichender landwirtschaftlicher Ertrag keinesfalls mit einer Überdüngung gleichzusetzen ist.

Vielmehr sind ausgeglichene Düngungsbilanzen Grundlage jeder ordnungsgemäßen Landwirtschaft. Nur so kann ein für den landwirtschaftlichen Betrieb optimaler Ertrag erzielt werden. Eine Überdüngung führt also nicht zu einem optimalen Ertrag, sondern zu einem ökonomisch gesehen geringeren Ertrag. Dieses gilt gerade auf leichten Standorten, wo eine Überdüngung insbesondere bei Trockenheit zu Mindererträgen führt. Wir bitten, diese fachlich falsche Aussage zu ändern.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes, nördlich und östlich grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Von diesen Flächen können Emissionen (Geruch, Staub und Lärm) ausgehen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Feldeberegnung, welche vorzugsweise in den Nachtstunden erfolgt und unter Umständen mit einer Lärmbelastung für die Anwohner verbunden ist. Wir bitten Bauwillige deutlich auf diesen Tatbestand hinzuweisen. Mögliche Immissionen im Plangebiet wären zu dulden.

Zur Minderung dieser Belastungen sollte die nördlich und östlich des Plangebietes vorgesehene Bepflanzung als 3-5 zeilige Schutzpflanzung ausgelegt werden. Damit wäre die Wahrscheinlichkeit möglicher Konflikte schon im Vorfeld minimiert.

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Ergänzungen sind nicht erforderlich, da keine Bedenken vorgetragen wurden.

1.6 Begründung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann die Gemeinde für die Gestaltung baulicher Anlagen für bestimmte Bereiche ihres Gemeindegebietes einen Rahmen setzen. Von dieser gesetzlichen Möglichkeit macht die Gemeinde Jembke Gebrauch. Begründet wird dies damit, daß durch die in der ÖBV vorgesehenen Mindestanforderungen an gestalterische Zielaussagen erreicht werden soll, daß zum einen der landschaftstypische Baustil (freistehende Wohnhäuser mit geneigten Dächern) eingehalten wird und zum anderen der Übergang in die freie Landschaft nicht durch zu krasse Gebäudeformen beeinträchtigt wird. Daher wird ein Rahmen gesetzt dahingehend, daß das Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig sein sollen mit einer Dachneigung, die für die Ortlage Jembke typisch ist. Die vorgesehene Dachneigung läßt darüber hinaus aber auch zu, daß der entstandene Dachraum auch für Aufenthaltsräume geeignet ist.

Das für das Sichtmauerwerk vorgesehene Format NF (Normalformat) oder größer wird damit begründet, daß durch dünnere Formate ein unruhiges Fugenbild entsteht, daß für die Ortslage von Jembke untypisch wäre. Da im gesamten Dorfbereich auch geputzte Fassadenflächen anzutreffen sind, wird daher auch die Fassade als geputzte Fläche zugelassen. Um eine Gliederungsmöglichkeit den Bauherren an die Hand zu geben, wird auch zugelassen, daß Giebeldreiecke mit Holz bzw. Naturschiefer oder schieferartigem Material verschalt werden dürfen.

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten begründet sich in den Bestimmungen der Nds. Bauordnung (NBauO).

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünfläche festgesetzt sind, ist die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt.

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch einen Erschließungsträger hergestellt. Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird abgeschlossen

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Es werden Festsetzungen getroffen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

2.5 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung *
- Grenzregelung *
- Enteignung *

3.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die Entwässerung wird im Straßenraum verlegt und an den bestehenden Kanal im Bereich des Pumpwerkes südlich der K 120 geführt. Die häuslichen Abwässer werden über eine Druckleitung der Kläranlage in Wolfsburg zugeleitet. Das Regenrückhaltebecken wird in der geplanten Grünfläche errichtet. Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zur

* Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Zeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

4.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege sowie die Anlage der im Plan vorgesehenen Ausgleichsflächen und die Grünanlage werden durch den Erschließungsträger vorgenommen. Dieser wird die Maßnahmen finanzieren und erhebt privatrechtliche Erschließungskosten.

5.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. 06. 1994 bis 04. 07. 1994 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung / Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 22.07. 1994 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 22. 07. 1994


stellv. Bürgermeister




Gemeindedirektor