



PLANUNTERLAGE 1:1000
angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
Stand vom : 04.02.97 Az.: A3 - 2 / 97
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Gemarkung : Weyhausen Flur : 2

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985, Nds. GVBL. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- M** Mischgebiet
- SO** Sondergebiet gemäß §11 BauNVO (2) sind Gebäude für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke sowie für nicht störende Gartenbaubetriebe, Läden, Handelsbetriebe, Büro- und Geschäftsräume zulässig. Siehe Textile Festsetzung Ziff. 4

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I, II** Zahl der Vollgeschosse
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,4** Geschosflächenzahl
- TH** max. Traufhöhe im Meter

BAUWEISE

- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- B** Baugrenze
- S** Stellung der Gebäude

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche**
- Gehwege / Landwirtschaftliche Fahrwege**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Einbahnstraße mit Richtungsvorgabe**

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN

- Stromleitungsmast**

GRÜNLÄCHEN, WASSERFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche**

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Privat und Öffentlich)** Siehe Textile Festsetzung Ziff. 1
- RHB** Räche für ein Regenrückhaltebecken Siehe Textile Festsetzung Ziff. 2
- Anpflanzen von Bäumen: Stieleiche**
- Anpflanzen von Bäumen: Rotdorn**

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTLEGUNGEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- 110 KV-Leitung** Nächste Übername
- Schutzabstand der Freileitung** Siehe Textile Festsetzung Ziff. 3
- Grenze des Geltungsbereiches**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEMÄß § 9, ABS. 1, NR. 25A BAUGB**
Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen (privat und öffentlich) sind Bäume und Sträucher als leichter Heister, 1 x verpflanzt, 80 - 100 cm, bzw. als Strauch, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm, in Gruppen von 3 bis 10 Pflanzen der gleichen Art, zu pflanzen. Sie sind als freiwachsende Hecke zu pflegen und ständig zu erhalten. Die Pflanzdichte soll 1 Strauch pro m² betragen.
Dabei sind nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze, wie:
Eiche, Linden, Ahorn, Esche, Hainbuche, Ahorn, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Hartriegele, Hasel, Holunder, Wildrosen, Felsenbirne, Hundsrose, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Eberesche, Weißdorn
sowie die Verwendung von autochthonen Saatgut (heimischer Herkunft) zulässig.
Innerhalb der in Absatz 1 genannten Fläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie genehmigungsfreie Bauten nach Landesrecht nicht zulässig.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG BEREICH RHB GEMÄß § 9, ABS. 1, NR. 25 A BAUGB**
Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind folgende Auflagen der Bepflanzung zu beachten:
 - Gestaltung der Uferänder in Anlehnung an natürliche Formen (Verspringen der Flächenränder u.ä.)
 - Uferanpflanzung des Regenrückhaltebeckens (punktuell) als Initialpflanzung für sich naturgemäß entwickelnde Ufervegetation (Schilf- Breitblättrige Rohrkolben, Sumpfschwertlilie)
 - Raseneinsatz als weitgehend natürliche Krautschicht (Mischung aus Sportrasen und Wildblumenrasen) im gesamten Regenrückhaltebereich
 - Pflanzung von ca. 30 standortgerechten, einheimischen Laubgehölze wie in Ziff. 1 beschrieben.
- NUTZUNG INNERHALB VON SCHUTZFLÄCHEN GEMÄß § 9, ABS. 1 NR. 24 BAUGB**
Im Bereich des Schutzstreifens der 110-KV-Freileitung sind Baumaßnahmen und Anpflanzungen von Bäumen mit der Landelektrizität GmbH Fallersleben abzustimmen.
- LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN GEMÄß § 9, ABS. 1, NR. 24 BAUGB**
Auf den zeichnerisch festgesetzten Bauflächen des Teilgebietes SO sind bei Baumaßnahmen in Abhängigkeit von der Nutzungsart passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Dabei ist im Sinne der DIN 4109 von einer Einhaltung der Vorgaben für Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile bis zu Lärmpegelbereich V auszugehen.

Die Baunutzungsverordnung von 1990 (BauNVO '90) ist als maßgebliche Fassung anzuwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Örtlicher-Bauvorschrift beschlossen.
Weyhausen, den 03.09.98
Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
PLANUNGSGRUPPE WITT, BISMARCKSTRASSE 4, 38102 BRAUNSCHWEIG, 0531 33077-1
Braunschweig, den 31.08.98
Bürgermeisterin

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.02.97). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen / geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Gifhorn, den 28.06.98
Katasteramt Schnecke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.02.98 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Örtlicher-Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Weyhausen, den 03.09.98
Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Örtlicher-Bauvorschrift und der Begründung haben vom 21.08.1999 bis 23.09.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Weyhausen, den 03.09.98
Bürgermeisterin

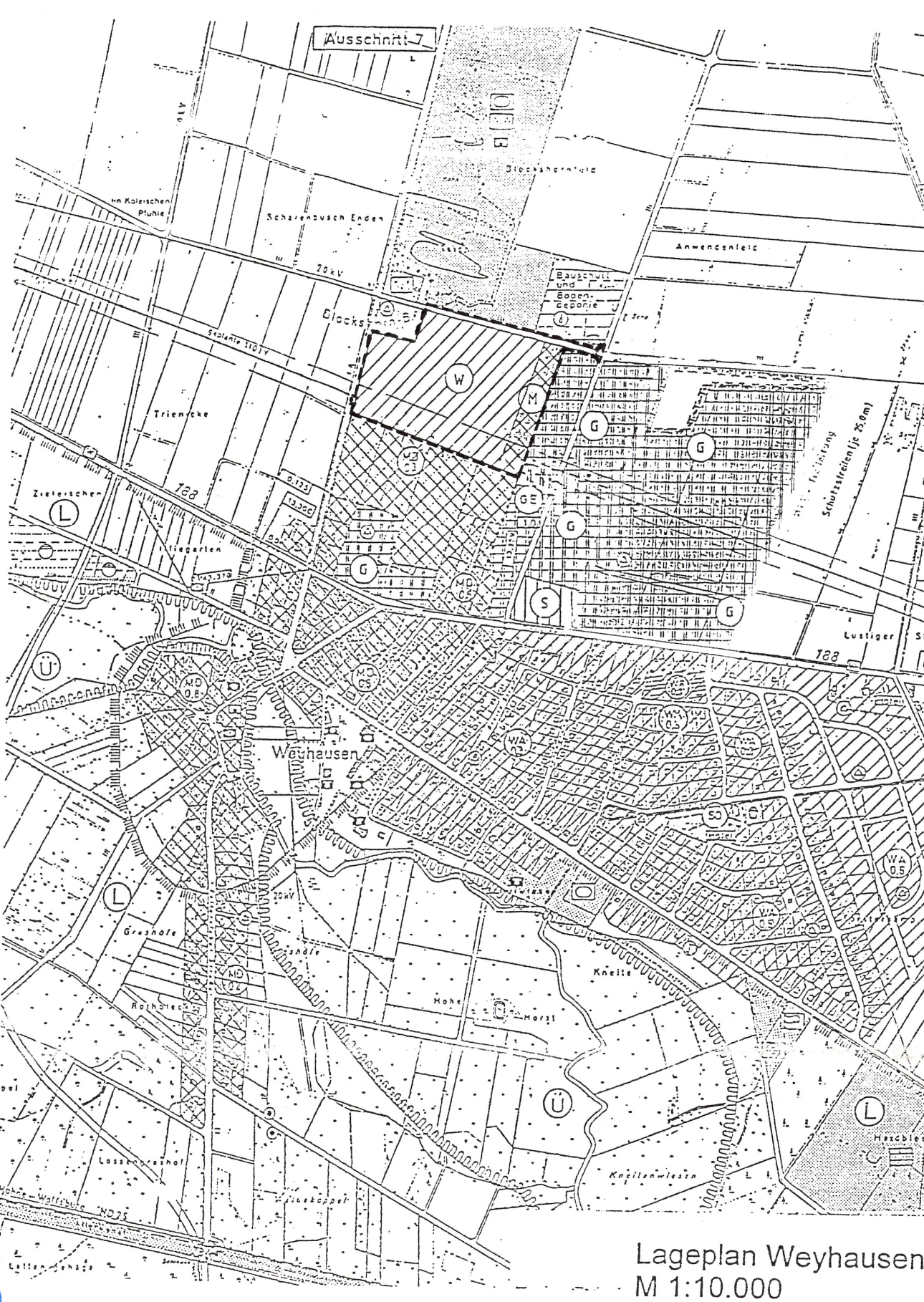
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit Örtlicher-Bauvorschrift nach Prüfung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.08.1999 mit 11 A beschlossen. (S.10) Die Begründung ist mit dem Bebauungsplan gem. § 10 BauGB teilweise genehmigt.
Weyhausen, den 03.09.98
Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde ist am den genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Wegen der Auflagen/Maßgaben hat die Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Weyhausen, den
Bürgermeisterin

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 6 Abs. 4 BauGB) ist gem. § 6 BauGB am 23.01.1999 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.01.1999 in Kraft getreten.
Weyhausen, den 28.06.98
Bürgermeisterin

Innerhalb 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 Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Weyhausen, den 28.06.98
Bürgermeisterin

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Auslegung nicht geltend gemacht worden.
Weyhausen, den 28.06.98
Bürgermeisterin



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung i. d. F. vom 08.06.86 (Nds. GVBl. S. 157) i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBauG) vom 19.06.78 (Nds. GVBl. S. 545), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14.07.87 (Nds. GVBl. S. 122) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.86 (Nds. GVBl. S. 325), hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan mit der Örtlichen-Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Weyhausen, den 03.09.98
Bürgermeisterin

Braunschweig, 11.01.1999

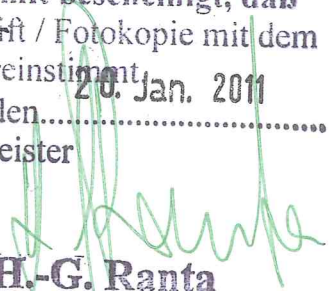
Weyhausen, SG Boldecker Land

Bebauungsplan Baugebiet "Nord I"

Inhaltsverzeichnis

1. Begründung
2. Begründungskonzept
3. Bebauungsplan
4. Bebauungsentwurf

Es wird hiermit bescheinigt, daß
diese Abschrift / Fotokopie mit dem
Original übereinstimmt.
Weyhausen, den 20. Jan. 2011
Der Bürgermeister


H.-G. Ranta
Bürgermeister

Planungsgruppe Witt

Bismarckstraße 4
38102 Braunschweig
0531/338077

Braunschweig, 11.01.1999

Weyhausen, SG Boldecker Land

Bebauungsplan Baugebiet "Nord I"

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Einleitung	2
1.1	Ziele der Planaufstellung	2
1.2	Räumliche Strukturvorgaben der Gemeinde Weyhausen	2
1.3	Entwicklung des Planes	2
1.4	Lage und Grenzen des Geltungsbereiches	3
2.	Bestehende Rahmenplanungen	3
3.	Bestandsanalyse	3
4.	Festlegungen des Bebauungsplanes	4
4.1	Bauflächen	4
4.2	Verkehrerschließung	5
4.3	Erschließung der Baugrundstücke	8
4.4	Grünplanerische Festsetzungen	9
4.5	Flächenbilanz	12

Anhang

Begrünungskonzept
Pflanzbeispiel für private Anpflanzungen

Planungsgruppe Witt

Bismarckstraße 4
38102 Braunschweig
0531/338077

1. Einleitung

1.1 Ziele der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Nutzung der Baufläche in eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzubinden.

In Weyhausen besteht zum einen durch Bauwillige aus dem Ort und zum anderen durch die räumliche Nähe zum Mittelzentrum Wolfsburg, das durch die veränderte strukturpolitische Entwicklung an Bedeutung gewonnen hat, ein großer Bedarf an erschlossenen Baugrundstücken.

Für die beabsichtigte Inwertsetzung des zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Geländes liegen bereits jetzt schon eine Vielzahl konkreter Bauvorhaben vor.

Um ihre infrastrukturelle Ausstattung als Grundzentrum und Verwaltungsstandort der Samtgemeinde Boldecker Land weiterhin sicherzustellen und auszubauen, plant die Gemeinde, daher zusätzlich zu den Gewerbeflächen weitere Misch- sowie Wohnbaugebiete nach Nordosten auszuweisen.

Der Bebauungsplan soll sowohl die Verwirklichung der Bauvorhaben als auch die städtebauliche Einfügung der Baugebiete in die Struktur der Gemeinde gewährleisten.

1.2 Räumliche Strukturvorgaben der Gemeinde Weyhausen

Die Gemeinde Weyhausen befindet sich im südöstlichen Teil des Landkreises Gifhorn. Seit 1972 gehört die Gemeinde zur Samtgemeinde Boldecker Land, deren Verwaltungssitz sich ebenfalls in Weyhausen befindet.

Die regionale Einordnung wird durch die Zugehörigkeit zum Großraum Braunschweig und die Lage zu dem Industriestandort Wolfsburg geprägt.

Durch die bereits erwähnte räumliche Nähe zu dem Mittelzentrum Wolfsburg gilt das Gebiet der Samtgemeinde Boldecker Land als bevorzugter Wohnstandort. Die reizvolle Umgebung mit den nahegelegenen Erholungsräumen im Norden hat ebenfalls zu dieser Entwicklung beigetragen.

Die Gemeinde Weyhausen kann als Wohnsiedlung und Pendler-Wohngemeinde (Pendler nach Wolfsburg) sowie zunehmend als Gewerbestandort angesprochen werden.

Die infrastrukturelle Ausstattung des Ortes kann, unter anderem mit Kindergarten, DGH, Sportplatz, einem gut ausgebauten Straßennetz sowie mehreren bestehenden Gewerbebetrieben, als zufriedenstellend bezeichnet werden.

1.3 Entwicklung des Planes

Der Bebauungsplan richtet sich in seinen Festsetzungen nach den Zielen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land, Teilausschnitt Weyhausen. Die Überplanung des dem Bebauungsplanes zugrundeliegenden Geltungsbereiches wird zum überwiegenden Teil mit der 5. Änderung des F-Planes ermöglicht.

Abweichend von der 5. Änderung soll im Westen der Wohnbaufläche eine Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO (2) mit der Zweckbestimmung für kulturelle, soziale

oder gesundheitliche Zwecke sowie für Gartenbaubetriebe, Läden, Handelsbetriebe, Büro- und Geschäftsräume entwickelt werden.

Entlang der Kreisstraße 28 sollen somit die bereits existierenden Nutzungen wie Dialyse und Polizei (geplant) im Süden und Friedhof im Norden komplettiert werden.

Die bereits im F-Plan vorgegebene Abschirmung der Wohnbaufläche gegenüber dem Gewerbegebiet im Osten ist somit auch gegenüber den landwirtschaftlichen Nutzflächen im und der Kreisstraße im Westen gegeben.

Verfahrensmäßig wird der B-Plan der höheren Verwaltungsbehörde entsprechend BauGB § 10 (2) in Verbindung mit § 8 (4) vorgelegt. Die notwendige F-Planänderung wird entsprechend nachgeholt.

Das Verfahren wird notwendig, da in der Gemeinde ein dringender Wohnraumbedarf vorliegt.

1.4 Lage und Grenzen des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nord I" umfaßt die Änderungsfläche 11 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der SG Boldecker Land (Weyhausen).

Die geplante Baufläche liegt nördlich der B 188 (Wolfsburg - Gifhorn). Südlich grenzt die Fläche an die bereits bestehende Wohnbebauung an. Im Westen endet der Bereich an der Kreisstraße K 28. Im Norden wird das Baugebiet zum einen durch den Friedhof als auch durch die Abgrabungsflächen um den Silbersee begrenzt. Östlich befinden sich Gewerbeflächen.

2. Bestehende Rahmenplanungen

Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes:

Mit der Zugehörigkeit des Geltungsbereiches zur Ortslage Weyhausens sind im Rahmen des Raumordnungsprogrammes keine weiteren Festlegungen getroffen worden.

Festsetzungen des Flächennutzungsplanes:

Der Bebauungsplan richtet sich in seinen Festsetzungen nach den Zielen des Flächennutzungsplanes, 5. Änderung der Samtgemeinde Boldecker Land.

Folgende Vorgaben müssen beachtet werden:

- Festlegung als Misch- bzw Wohnbaugebiet
- Schutzabstände der 110 kV-Freileitung (eingeschränkte Bebaubarkeit).

3. Bestandsanalyse

Die Fläche ist Teil der an die Ortslage anschließenden landwirtschaftlich genutzten Gemarkung Weyhausen. Die Bodengüte der Ackerfläche kann, wie in der gesamten Gemarkung, als gering eingestuft werden (ca. 40 Bodenpunkte). Sie ist in Parzellen

eingeteilt und enthält keine Gehölze oder andere Strukturelemente. Die Fläche weist einen leichten Geländeabfall nach Süden auf. Weitere gliedernde Elemente sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete nach den §§ 24-28a NNatG oder Bodendenkmale werden von der Planung nicht betroffen.

Hinweise auf Müll- oder Sondermüllablagerungen in dem Gebiet liegen der Gemeinde nicht vor.

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4. Festlegungen des Bebauungsplanes

Im Baugebiet Nord I werden ca. 80 Grundstücke erschlossen. Die Bebauungsplanfläche beträgt ca. 70.000 m². Die Fläche für die geplante Verkehrserschließung beträgt ca. 14.000 m².

4.1 Bauflächen

Der Bebauungsplan sieht als bauliche Nutzung eine Gliederung in Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und in eine Sonderbaufläche vor.

Städtebaulich knüpft dieser Bereich an die Festlegungen und die Nutzung des südlich angrenzenden Dorfgebietes an.

Die Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO (2) mit der Zweckbestimmung für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke sowie für nicht störende Gartenbaubetriebe, Läden, Handelsbetriebe, Büro- und Geschäftsräume sichert in diesem Bereich eine Fortführung der Nutzungen im Süden (Dialyse, Polizei) sowie im Norden (Friedhof) der Kreisstraße. Hintergrund der Ausweisung ist einerseits die Abschirmung des Allgemeinen Wohngebietes von der Kreisstraße und andererseits eine Steuerung der Nutzung entlang der Kreisstraße. Neben den genannten Einrichtungen ist vorgesehen in diesem Bereich öffentliche oder halböffentliche sowie nicht störende gewerbliche Einrichtungen anzusiedeln. Zu diesen Einrichtungen können neben öffentlichen und sozialen Einrichtungen (z.B. Bücherei, Seniorenwohnheim) auch gewerbliche Büro- oder Handelsunternehmen zählen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den eingeschossigen Bereichen durch eine Grundflächenzahl, in den zweigeschossigen Bereichen zusätzlich durch eine Geschoßflächenzahl festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung ist, in Anlehnung an die im Umfeld bestehende Bebauung, bis auf die Übergangsbereiche im Osten und Westen des Gebietes mit zweigeschossiger Bebauung, auf eingeschossige Bebauung beschränkt. Zusätzlich wird im westlichen Sonderbaugebiet die Traufhöhe auf 7 m begrenzt, da hier auch Gebäude in Hallenbauweise grundsätzlich möglich sein sollen.

Innerhalb der eingeschossigen Bauflächen ist bis auf einem Kernbereich ohne Festlegung bezüglich der Bauweise auf den Wohn- und Mischgebietsflächen nur die Errichtung von Einzel-, Doppelhäusern möglich.

Die Ausweisung der bebaubaren Fläche durch Baugrenzen orientiert sich an folgenden Rahmenbedingungen:

- Die Baugrenzen zeigen die Bereiche an, die überbaut werden dürfen. Gesetzlich vorgegebene Grenzabstände werden zu den angrenzenden Grundstücksflächen eingehalten. Innerhalb der Baugrenzen sind Abstände im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren zu beachten.
- Im Bereich des Schutzstreifens der 110 KV-Freileitung ist eine Bebauung nicht möglich (Einhaltung des Schutzstreifens von 25 m) beiderseitig der Leitung..

Der gesetzliche Mindestabstand der Bebauung zum Nachbargrundstück sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 3 m.

Die Stellung der baulichen Anlagen sichert die Wahrung einer städtebaulichen Ordnung und legt mit der Firstrichtung die Hauptausrichtung der Gebäude fest.

Die Baugrundstücke verfügen über eine ausreichende Fläche zum Spielen von Kleinkindern, ergänzende Ausweisungen sind daher nicht notwendig. Um den Bewegungsdrang auch größerer Kinder zu entsprechen, stehen der Gemeinde nördlich an das Gebiet grenzende Sport- und Spielplatzanlagen (Silbersee) zur Verfügung. Diese Anlagen sind über separate Rad- und Fußwege zu erreichen. Aufgrund dieser Sachverhalte wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Antrag der Gemeinde auf entsprechenden Verzicht von einem Spielplatz im Bebauungsplan gemäß § 5 (2) NSpPG gestellt.

4.2 Verkehrserschließung

Verkehrserschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt im Westen direkt von der Kreisstraße K28. Diese Anbindung ist allerdings nur in das Baugebiet zu nutzen (Einbahnstraße). Die als Einbahnstraße geplante Abfahrt von der K 28 in das Baugebiet ist gemäß RAS-X-1, Abschnitt 1, zu plangleichen Knotenpunkte Nr. 3.2.4 und Anhang 4,2. Eckausrundung für einen Hauptbogenradius $R_2 = 12 \text{ m}$ auszubauen.

Als Ausfahrt ist im Westen die bestehende Zufahrt von der K 28 "Maschgartenstraße" über die Öffnung des Wendehammers an der Dialyse vorgesehen. Die wegfallenden Parkplätze in diesem Bereich werden durch Parkflächen entlang der neuen Zufahrt in das Baugebiet ersetzt.

Im Osten wird das Gebiet über den Laischeweg vom "Innen" erschlossen. Die Ausfahrt über den Friedhof auf die Kreisstraße wird für den Individualverkehr nicht mehr ermöglicht.

Lediglich für den landwirtschaftlichen Verkehr wird die Befahrbarkeit der Straße "Am Silbersee" gewährleistet. Für den restlichen Fahrzeugverkehr wird die Straße durch eine bauliche Anlagen (z.B. Schrankenanlage) gesperrt.

Mit den Festlegungen des B-Planes wird die Zuwegung der im östlichen Bereich des Friedhofes befindlichen Transformator- und Erdgasstation mit LKW über die Kreisstraße K

28 auch zukünftig gesichert. Bei einem Ausbau oder einer Verbreiterung der Straße „Am Silbersee“ ist darauf zu achten, daß die dort befindlichen Hauptversorgungsleitungen nicht unter dem zukünftigen Fahrbahnbelag zu liegen kommen. Die Straßengestaltung ist mit der LandE abzustimmen.

Die großflächige Erschließung der Baugrundstücke erfolgt innerörtlich mit Gemeindestraßen in Verbindung mit mehreren Stichstraßen. Der Ausbau der Gemeindestraßen und der Wendemöglichkeit sind unter Berücksichtigung der Ausbauempfehlungen von Erschließungsanlagen für dörfliche Gebiete (EAE 1985/95) entwickelt.

Dem ruhenden Verkehr (Besucher) wird mit der Ausweisung von Parkflächen im öffentlichen Straßenraum entsprochen.

Für eine fußläufige Anbindung der alten Ortslage und dem Friedhof wurde im Nordwesten eine Verbindung mittels öffentlicher Grünfläche geschaffen. Darüberhinaus wird das Gebiet über zwei fußläufige Anbindungen mit dem südlichen Wohngebiet verbunden.

Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrs und der Kürze der Straße sind innerhalb des Gebietes weitere Festlegungen (Sichtdreiecke) nicht erforderlich.

Die Errichtung der erforderlichen privaten Stellplätze erfolgt dem Bedarf und den gesetzlichen Vorgaben der niedersächsischen Bauordnung entsprechend auf dem Grundstücken der ausgewiesenen Bauflächen.

Der Ausbau und die Gestaltung der Parkflächen soll sich dabei an einer naturnahen Ausführung orientieren (z.B. Schotterrasen, Pflasterung mit Grünfuge). Versiegelungen mit Asphalt, Beton und SF-Pflaster sollen nicht erfolgen.

Emissionsbelastung des Baugebietes durch die Kreisstraße 28

Für die Beurteilungsgrundlage entsprechend der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" wurden zur Abschätzung der Gesamtsituation folgende Parameter angenommen:

- Im Rahmen der Bebauungsplanung wird für den Bereich der K 28 zwischen B 188 und dem Ende des Friedhofes die Begrenzung der Geschwindigkeit auf Tempo 70 km/h beantragt. Damit ist die K 28 im Anschluß an den Geltungsbereich als Gemeindestraße (Tempo 60 km/h) einzustufen und aufgrund der zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h mit einem prozentualen Aufschlag der Differenz gegenüber der Bewertung als Straße mit einer Geschwindigkeit von 100 km/h zu versehen (25%).
- Die letzte Zählung ergab eine Belastung von 3938 Kfz pro Tag.
- Die Orientierungswerte für Sondergebiete nach § 11 BauNVO liegen zwischen 45 - 65 dB tags und 35 - 65 dB nachts, je nach Nutzungsart. Für die Abschätzung sind darüberhinaus die Störungsgrade für Mischgebiet (60 DB tags/50 DB nachts) und für Allgemeine Wohngebiete (55 DB tags/45 DB nachts) von Bedeutung.
- Da der Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt wurde in Absprache mit dem Landkreis der von Bebauung freizuhalten Schutzstreifen auf 15 m verringert.

Ergebnis der Abschätzung:

Ohne Lärmschutzmaßnahmen ist davon auszugehen, daß bei folgenden Abständen die Richtwerte eingehalten werden:

TAGS	SO (65 Max)	MI (60)	WA (55)
ABSTAND	15 m	35 m	82 m

NACHTS	SO (65 Max)	MI (50)	WA (45)
ABSTAND	0 m	35 m	82 m

Bewertung der Abschätzung:

Bei einer Ausschöpfung der Maximalvorgaben für Sondergebiete ist eine Nutzung der gesamten ausgewiesenen Baufläche des SO Gebietes nutzbar.

Wird davon ausgegangen, daß die zukünftige Nutzung sich im Rahmen eines Störungsgrades "Mischgebiet" bewegt, ist ein Abstand von ca. 35 Metern einzuhalten, dies wäre die Hälfte der ausgewiesenen Baufläche. Bei einer Ausnutzung der Flächen innerhalb der 35 Meter sind entsprechende passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Wird davon ausgegangen, daß die zukünftige Nutzung sich im Rahmen eines Störungsgrades "Allgemeines Wohngebiet" bewegt, ist ein Abstand von ca. 82 Metern einzuhalten. Dies würde eine Bebauung der ausgewiesenen Baufläche ohne entsprechende passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen nicht ermöglichen.

Zur Sicherung der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der Sonderbaufläche wird daher eine textliche Festsetzung in den B-Plan eingearbeitet, die die Beachtung der Schallschutzvorgaben im Bereich der Sonderbaufläche regelt:

(4) LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN GEMÄß § 9, ABS. 1, NR.24 BAUGB

Auf den zeichnerisch festgesetzten Bauflächen des Teilgebietes SO sind bei Baumaßnahmen in Abhängigkeit von der Nutzungsart passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Dabei ist im Sinne der DIN 4109 von einer Einhaltung der Vorgaben für Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile bis zu Lärmpegelbereich V auszugehen.

Das anschließende Allgemeine Wohngebiet im Osten weist einen Abstand von rund 80 m auf. Eine Bebauung wird in diesem Bereich durch Emissionen der Kreisstraße nicht beeinträchtigt.

Zusätzlich wird durch die Bebauung im Bereich der Sonderbaufläche und dem resultierenden Abschirmverhaltens ein weiterer "natürlicher" Schutz des neuen Wohngebietes erreicht. Aufgrund der dargelegten Sachverhalte sind daher für diese Bereiche keine weiteren Schutzmaßnahmen gegen Emissionen der Kreisstraße vorgesehen.

4.3 Erschließung der Baugrundstücke

Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung ist durch die direkte Anschlußmöglichkeit an die Ortslage gegeben. Quer durch das geplante Wohngebiet führt eine 110 KV-Freileitung. Diese verursacht eine Einschränkung für genehmigungsfreie Gebäude- und Baumanpflanzungen hinsichtlich ihrer Höhe. Ein beidseitiger Schutzstreifen (25 m) kennzeichnet die Fläche für die etwaigen Einschränkungen.

Gleiches gilt für den Freileitungsmast. Der Mast ist mit einem Schutzbereich in den Plan eingetragen worden.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß unter der Freileitung befindliche Fahrzeuge bei entsprechender Witterung durch von den Leiterseilen herabfallendes Eis beschädigt werden könnten. Für solche Schäden wird seitens der LandE keine Haftung übernehmen.

Bau- und Pflanzmaßnahmen sind mit der Landelektrizität GmbH, Fallersleben abzustimmen.

Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Die Erschließung an das vorhandene Trinkwasserverteilungsnetz sowie an die zentrale Abwasserbeseitigung ist generell möglich.

Gasversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist vorgesehen und somit besteht die Möglichkeit zur Gasbeheizung.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch Hydranten in Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn sicherzustellen. Die Feuerlöschversorgung sollte über einen Unterflurhydranten DN 100 eine maximale Durchflußmenge von 13,3 l/s bzw. 48 m³/h sichergestellt werden.

Niederschlagswasser

Regenwasser von privaten und öffentlichen Flächen soll unter anderem über einen Regenrückhalteteich in das vorhandene Regenwassersystem eingeleitet werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist generell möglich, Voraussetzung ist ein Ausnahmeantrag von der Entwässerungssatzung der Samtgemeinde Boldecker Land.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn entsprechend der hierfür erlassenen Satzung vorgenommen.

Eine funktionsgerechte Nutzung der Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist bei der gegebenen Straßenbreite gewährleistet.

Lt. Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn sind die Vorgaben der EAE 85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten.

Folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Mindestradius für Wendepunkte und Kurven: $r = 10,0 \text{ m}$; zusätzlich eine Freihaltezone von mind. $1,0 \text{ m}$,

- Lichtraumprofil (H x B): mind. $4,0 \text{ m} \times 4,0 \text{ m}$.

In Stichstraßen oder Straßen, die eine Weiterfahrt nicht ermöglichen, sind Wendeanlagen einzurichten.

Anwohner von Straßen, die die o.g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig am Tage der Abfuhr an der nächsten Straße, die die o.g. Voraussetzungen erfüllt, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

4.4 Grünplanerische Festsetzungen

Die Grobziele des Bebauungsplanes können folgendermaßen beschrieben werden:

Ökologisch wertvolle Bereiche sind bei weiteren Planungen von Bebauung und Erschließungsanlagen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen und als Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erhalten. Neuangelegte Bauflächen sollten sich in ein Gesamtkonzept einfügen und nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet und gepflegt werden.

Folgende Schwerpunkte sollte die Planung umfassen:

- Vernetzung der bestehenden Grünräume mit den geplanten Gehölz-, Grünflächen und der Teichanlage innerhalb des Gebietes. Mit der Vernetzung sind die Grünbereiche des Naturschutzgebietes Silbersee mit den öffentlichen Sportanlagen nördlich des Gebietes, die Grünanlage nordwestlich des Friedhofes sowie die Grünanlage des Dorfgemeinschaftshauses mit Regenrückhaltebecken südlich des Geltungsbereiches gemeint.
- Einbindung der Gebäudekomplexe in die Landschaft durch Fassadenbegrünung sowie Gehölzpflanzungen
- Die notwendige Versiegelung (Privatgrundstücke) von Flächen sollte unter Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen erfolgen
- Verwendung von Pflastersteinen im öffentlichen Straßenbau.

Konfliktanalyse:

Im folgenden wird die Maßnahme bezüglich ihrer Auswirkungen auf Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bewertet.

Als Ersatz für die mögliche Versiegelung (Erschließungen und Bebauung) der Fläche muß im Rahmen der Bauleitplanung ein maßstäblicher Ausgleich erfolgen. Aufgrund der dargelegten großen Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Weyhausen ist eine Vermeidung dieses Eingriffes nicht möglich.

Ersatz- und Ausgleich für die versiegelten Flächen sollen durch eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen im Gebiet selbst geleistet werden.

Es ist zu prüfen, ob mit den dargestellten Ausweisungen im grünordnerischen Bereich der vorgeschriebenen Ausgleichsregelung entsprochen wird.

Maßnahmen der Grünordnung als Ersatz und Ausgleichsmaßnahme:

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Begrünungskonzept erarbeitet. Bezüglich der Erläuterung der grünplanerischen Festlegungen im Detail wird daher auf das Begrünungskonzept im Anhang verwiesen.

Im Bebauungsplan werden folgende grünplanerische Aussagen festgesetzt:

- Als Ausgleich für die mögliche Neuversiegelung sind Gehölzpflanzungen (Pflanzgebote und Öffentliche Grünflächen) geplant, die gleichzeitig als Abschirmung gegenüber dem anschließenden Gewerbegebiet im Osten, der K 28 im Westen und als Abgrenzung bzw. Gliederung im Süden zu betrachten sind.
- Die Bepflanzung der ausgewiesenen Flächen erfolgt mit standorttypischen Gehölzen (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 1).

- In diese Pflanzungen ist ein Regenrückhaltebecken integriert, das als Feuchtbiotop mit wechselnden Wasserständen, Verlandungszonen und standortgerechter Uferrandvegetation konzipiert werden soll (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 2). Die technischen Daten setzen sich aus einem benötigten Volumen von 330 m³. Für diese maximalen Mengenangabe steht eine Fläche von rund 3.000 m² zur Verfügung. Nach einer überschlägigen Berechnung wird für die Ausbildung eines Regenrückhaltebeckens mit dem Anspruch eines Feuchtbiotopes eine Fläche von rund 1.000 m² benötigt. Diese Fläche ist im Plan als "Wasserfläche" schematisch dargestellt.
- Zusätzlich erfolgt eine Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes (Straßennebenraumes). Im Rahmen der Ausführungsplanung sind straßenbegleitende Grünbereiche vorzusehen (siehe Bebauungsentwurf), die im Bebauungsplan in den Haupteerschließungen durch Anpflanzungsgebote von Bäumen bereits gesichert sind.

Mit den dargelegten Maßnahmen erfolgt die o.g. Vernetzung des Gebietes mit den bestehenden Grünräumen im Norden und Süden. Wesentliche Elemente sind der öffentliche Grünzug mit Fußwegen im Inneren des Gebietes, der insbesondere eine fußläufige Anbindung des Friedhofes und den Sportstätten "Am Silbersee" sowie den Anlagen des Dorfgemeinschaftshauses (südlich Maschgartenstraße) gewährleistet, die Grünzone mit Regenrückhaltung (Feuchtbiotop) im Süden als trennende Begrünung zwischen den beiden Baugebieten und die beiden privaten Pflanzbereiche im Westen und Osten die neben der Eingrünung des Gebietes die Vernetzung des südlichen Bereiches mit den angrenzenden nördlichen Grünflächen darstellen (siehe Begrünungskonzept).

Für die Bilanzierung wird folgende Überlegung herangezogen:

Im Geltungsbereich wird durch die Neubebauung ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet. Die Bilanzierung wurde nach dem "Osnabrücker Bewertungsmodell" durchgeführt:

B-Plan Nord I in Weyhausen Bilanzierung nach dem Osnabrücker Modell			
	Fläche in qm	WE/qm	WE
Bestand			
Acker	69469,9	0,6	41681,94
Planung			
Gebäude (vers.Fläche = 0,45) (GRZ = 0,3; Nach BauNVO §19 + 50 %)	14392,8	0	0,00
Gebäude (vers.Fläche = 0,6) (GRZ = 0,4; Nach BauNVO §19 + 50 %)	7959,6	0	0,00
Straße	11345,9	0	0,00
Straßennebenraum	2414	0,6	1448,40
Hausgärten	22897,6	0,8	18318,08
Grünfläche (Öffentlich)	2757	1,8	4962,60
Bepflanzungsgebot	4609	2	9218,00
Regenrückhaltebecken	3094	2,5	7735,00
	69469,9		41682,08
Saldo			0,14

Für die Berechnung wurde hier die maximale Ausschöpfung des § 19 BauNVO '90 angewendet, da in Teilbereichen eine verdichtete Bebauung ermöglicht wird. Trotzdem wird aufgrund der überwiegenden Einzel- und Doppelhausfestlegungen eine Ausschöpfung des Maximalwertes nicht erwartet.

Ergebnis der Bilanzierung

Nach den Berechnungen sind die Festlegungen des Bebauungsplanes bezüglich der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ausreichend.

Durch die dargestellten Maßnahmen wird die maximal mögliche Versiegelung des gesamten Baugebietes soweit minimiert bzw. kompensiert, daß keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes verbleibt.

Ergänzende Hinweise bezüglich der textlichen Festsetzung:

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und Büschen innerhalb der festgelegten Verkehrsflächen müssen diese mit den Versorgungstrassen (Fernmeldeanlagen, Trinkwasser-, Schmutzwasserleitungen) abgestimmt werden. Sowohl aus Gründen des Natur- und Baumschutzes als auch aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes ist darauf zu achten, daß der zu erwartende Wurzelbereich der Anpflanzungen nicht die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen berührt. In diesem Zusammenhang wird 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), verwiesen.

- Eine Auflistung geeigneter, standortgerechter Bäume und Sträucher dient als Maßgabe für die Pflanzungen sowie als beispielhafte Vorgabe für die privaten Grün- und Gartenflächen. Die Liste beinhaltet die standort- und naturraumtypischen Bäume und Sträucher des Landkreises Gifhorn.
- Im Bereich der Wasserleitung sind nur flachwurzeln- de Gehölze zu verwenden. Eiche und Wildobst werden nicht empfohlen, vorwiegend sollten Sträucher verwendet werden.
- Zur Entfaltung von Eiche und Winterlinde ist eine Zone von drei Metern von weiterer Bepflanzung freizuhalten.
- Im Zuge der Anpflanzung von Bäumen und Büschen sollte nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial verwendet werden. Dieses Material steht in den forstlichen Baumschulen in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Da das Naturschutzgebiet Barnbruch in erreichbarer Pollenflugnähe liegt, sollte darauf geachtet werden, daß hier nicht - wie häufig -Material verwendet wird, dessen Ursprung in südosteuropäischen Ländern liegt.

4.5 Flächenbilanz

Flächenbilanz

Wohnbaufläche (insgesamt)		34.248,0 m ²
davon:		
Überbaubare Fläche	10.274,4 m ²	
Sonderbaufläche (insgesamt)		6.425,0 m ²
davon:		
Überbaubare Fläche	3.855,0 m ²	
Gehölzpflanzungen	880,0 m ²	
Gemischte Baufläche (insgesamt)		6.587,0 m ²
davon:		
Überbaubare Fläche	2.634,8 m ²	
Gehölzpflanzungen	1.755,0 m ²	
Öffentliche Grünflächen		2.757,0 m ²
Gehölzpflanzungen		2.599,0 m ²
Regenrückhaltebecken (Biotop)		3.094,0 m ²
Verkehrsflächen		13.759,9 m ²
<u>Gesamtfläche</u>		<u>69.469,9 m²</u>

Weyhausen, den

Begrünungskonzept zum Bebauungsplan Nord 1 der Gemeinde Weyhausen

Auftraggeber:

Planungsgruppe Witt
Bismarkstr. 4
38102 Braunschweig

Bearbeitung:

Objekt- und Landschaftsplanung

Eggeling & Voigts
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt
05355/98911 Fax 98912

Allgemeines

Mit dem Begrünungskonzept zum Bebauungsplan Nord 1 der Gemeinde Weyhausen werden Vorschläge zur weiteren Umsetzung des im B-Plan vorgegebenen Grünkonzepts gemacht und die Festsetzungen des B-Plans aus landschaftspflegerischer Sicht beurteilt. Die Vorschläge sollten in der Ausführungsplanung berücksichtigt werden. Ein Teil der Vorschläge kann jedoch auch in die Festsetzungen des Bauleitplans einfließen.

Anpflanzungen auf privaten Grundstücken

Im B-Plan sind in erheblichem Umfang Anpflanzungen auf privaten Grundstücken vorgesehen. Die Flächen sind zeichnerisch dargestellt und die Art der Anpflanzung ist durch eine ausführliche textliche Festsetzung sinnvoll dargestellt.

Sofern eine Durchgrünung und Biotopvernetzung auch durch Großbäume gewünscht ist, wie es das vorliegende Begrünungskonzept zeigt, sollten diese als Einzelbäume separat festgesetzt werden. Um dem Gebiet eine einheitliche Prägung zu verleihen, kann die Baumart z.B. mit Stieleiche festgelegt werden.

Um die Nutzbarkeit der Strauchanpflanzung für die privaten Bauherren zu erhöhen, können in der Hecke bis zu 20 % Obstgehölze zugelassen werden. Die ökologisch und landschafts-ästhetische Bedeutung der Hecke wird dadurch nur gering oder gar nicht gemindert; die Akzeptanz beim Bauherrn wird jedoch erhöht.

Ein ergänzender Hinweis, der die privaten Bauherren auf die Höhenbegrenzung der Anpflanzungen im Bereich der Freileitung aufmerksam macht, wäre ebenfalls zu erwägen.

Anpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum

Im öffentlichen Verkehrsraum sind Baumpflanzungen in erheblichem Umfang möglich. Eine wesentliche Einschränkung erfolgt jedoch im Bereich der Freileitung, hier sind nach Angaben des Energieversorgers keine Anpflanzungen die eine Höhe über 3 m erreichen zulässig. Im Straßenraum können auf diesen Flächen nur Sträucher (z.B. Felsenbirne) zur Begrünung gepflanzt werden.

Die von Süden auf die Straße „Am Silbersee“ zulaufende Straße mit einer Breite von 8 m erlaubt nur kleinkronige Bäume wie z.B. Rotdorn zwischen Fahrbahn und Fußweg. Evtl. müssen Fahrbahn oder Fußweg im Bereich der Baumscheiben eingeengt werden. An der Straße am Silbersee können großkronige Bäume wie z.B. Eichen gepflanzt werden. Sofern die Baumpflanzungen Teil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind, bietet sich eine Festsetzung der Baumstandorte an.

Die Stichstraßen mit Sackgasse sind relativ eng. Hier können höchstens sehr wenige kleinkronige Bäume in Abhängigkeit von Grundstückszufahrten, Stellplätzen und Ausweichstellen gepflanzt werden. Eine Festsetzung sollte hier nicht erfolgen.

Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und entlang von Wegen

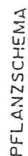
Die im Norden des Baugebietes geplanten fußläufigen Wegeverbindungen abseits der Straßen können ebenfalls von großkronigen Bäumen begleitet werden. Auch hier bietet sich die zeichnerische Festsetzung von Einzelbäumen an.

Auf den Grünflächen im Süden des Geltungsbereichs können aufgrund der 110-kV-Leitung nur Sträucher gepflanzt werden. Die 6 bis 14 Meter breiten Anpflanzungen können der siedlungsbezogenen Fauna gute Nahrungs- und Nistmöglichkeiten bieten. Die hierzu gefaßte textliche Festsetzung ist sinnvoll und umfassend.

Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken sollte nicht nur nach technischen Gesichtspunkten gestaltet werden. Durch eine dauerhafte Wasserfläche und abwechslungsreiche Ufer können der heimischen Fauna wichtige Habitate geschaffen werden. Dazu ist unterhalb des Vorflutniveaus ein Becken zu schaffen, das dadurch nach einem Niederschlag nicht entleert wird. Je nach Bodenbeschaffenheit sind die Sohle oder das Ufer abzudichten. Dies kann durch das Einbringen von Tonschichten erfolgen. Die Wassertiefe sollte mindestens 1,5 m erreichen. Gliedert sich der Bereich unterhalb der Vorflut in zwei unabhängige Becken, so kann bei dem ersten auf eine Abdichtung verzichtet werden. Versickert das Wasser hier langsam, entstehen durch die langen aber nicht dauerhaften Überschwemmungen wiederum andere Lebensbedingungen. Die Lebensraumvielfalt wird erhöht.

Zur Sicherung der Böschungen ist eine Grasansaat notwendig. Ergänzende Gehölzstrukturen sind hier ebenfalls sinnvoll; ein „Zupflanzen“ oder übermäßige Beschattung ist jedoch zu vermeiden. Bezüglich der Ufervegetation sollten nur Initialpflanzungen durchgeführt werden. Die Eigenentwicklung der Vegetation ist hier ausreichend, um eine standortgerechte Pflanzenkombination hervorzubringen. Evtl. kann durch kleine Pflegemaßnahmen steuernd eingegriffen werden. Die hierzu im B-Plan gefaßte textliche Festsetzung ist sinnvoll und umfassend i.S. des Bodenrechts. Weitere Details der Gestaltung sollten der Ausführungsplanung vorbehalten bleiben, die auf der Grundlage der hydraulischen Randbedingungen entwickelt werden muß.



0.1%

QUALITÄTEN:	ANZAHL
ALNUS GLUTINOSA - LEICHTER HEISTER 1 X VERPFLANZT 100-150	110 STÜCK
CORYLUS AVELLANA - STRAUCH 2 X VERPFLANZT 60-100 CM	180 STÜCK
CRATAEGUS MONOGYNA - STRAUCH 2 X VERPFLANZT 60-100 CM	110 STÜCK
CARPINUS BETULUS - LEICHTER HEISTER 1 X VERPFLANZT 80-100 CM	100 STÜCK
LONICERA XYLOSTEUM - STRAUCH 2X VERPFLANZT 60-100 CM	170 STÜCK
PRUNUS SPINOSA - STRAUCH 2 X VERPFLANZT 60-100 CM	110 STÜCK
QUERCUS ROBUR - LEICHTER HEISTER 1 X VERPFLANZT 80-100 CM	45 STÜCK
SALIX CAPREA - STRAUCH 2X VERPFLANZT 100-150 CM	60 STÜCK
SALIX CINEREA - STRAUCH 2 X VERPFLANZT 100-150 CM	85 STÜCK

AL	CA	CR	CB	LX	PS	QR	SA	SC
5	-	3	-	-	4	-	4	20
4	-	3	-	-	4	-	4	20
2	4	3	2	6	3	-	-	20
3	7	-	3	4	1	2	-	20
3	6	3	7	-	-	1	-	20
-	3	3	2	6	2	2	-	20
-	4	2	2	7	3	1	-	20
17	24	17	16	23	17	6	8	140