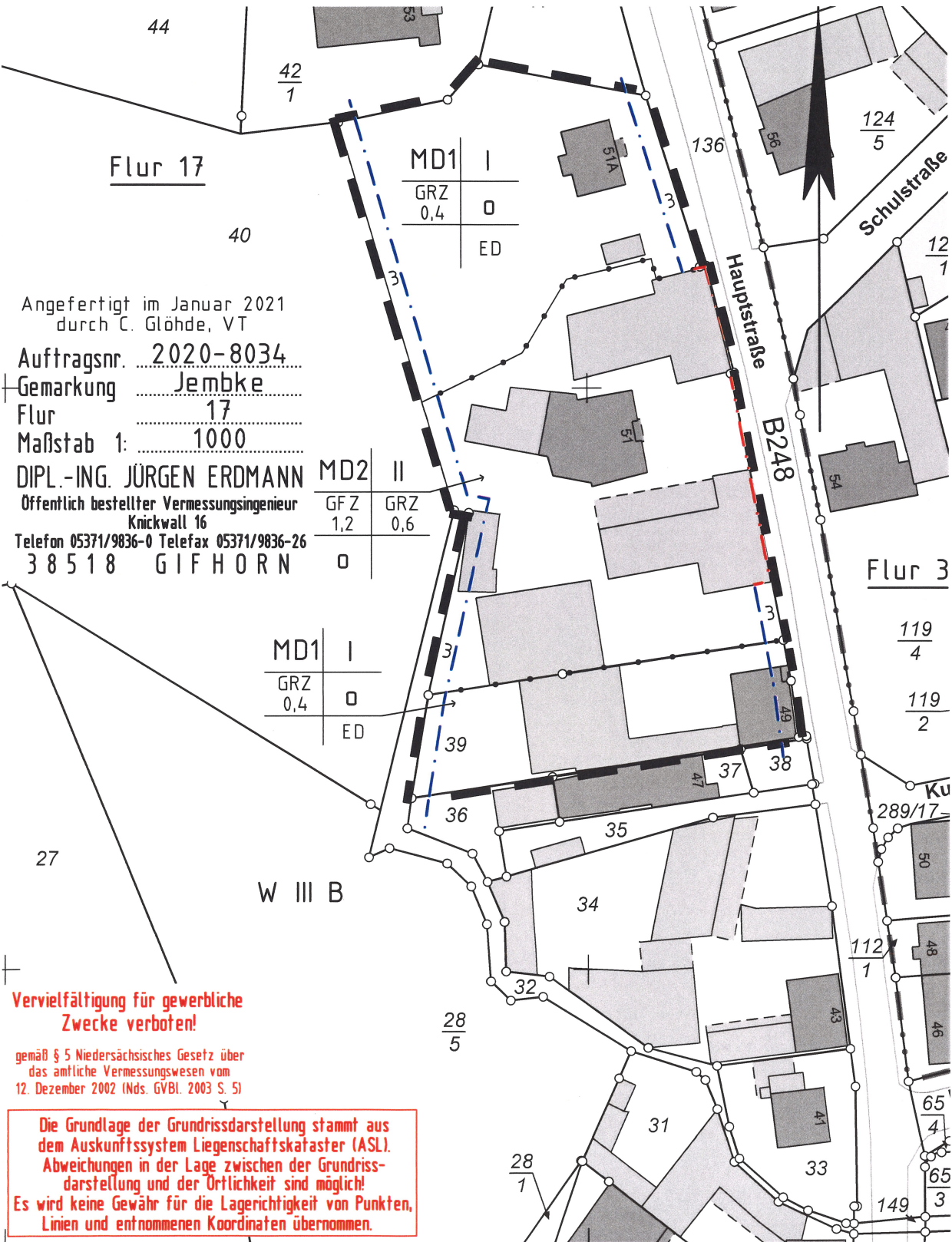


Textliche Festsetzungen

- 1. Im Dorfgebiet (MD1 und MD2) sind die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Im Dorfgebiet (MD2) ist eine Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig (§ 17 Abs. 2 BauNVO).
- 3. Je Wohngebäude (je Einzelhaus- bzw. je Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB).
- 4. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze im Südwesten des Grundstücks, Flur 17, Flurstück 40, zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).



Planzeichenerklärung

(BauNVO 1990, PlanzV 90 in der jeweils geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschoßflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

I / II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr.3

Baulinie

Baugrenzen
Siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung
(§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtlich

WIIIB Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes sowie der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III B für das Wasserwerk Brackstedt / Weyhausen. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes - NDSchG. Gemäß § 10 NDSchG i.V.m. § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorheriger Ausgrabung muss gerechnet werden.

GEMEINDE JEMBKE

Bebauungsplan

„Ortskern“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 5. Änderung

Maßstab: 1 : 1.000

Stand: 20.01.2021
geändert am: 04.02.21/17.05.21

C·G·P Bauleitplanung GmbH i.Abw.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 – Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich

1.1 Gesetzesgrundlage

Gesetzesgrundlage für die ÖBV ist der § 84 Abs. 3 Ziff. 1-3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.V.m. §9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Ortskern“, 5. Änderung . Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.3 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung baulicher Maßnahmen aller Art wie Anbauten, Umbauten, Neubauten sowie für die Gestaltung der Dächer, Antennen, Außenfassaden, Fenster, Türen, Hoftreppen, Einfriedungen, Hofbefestigungen und weiteres sowie für die Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

§ 2 – Allgemeine Anforderung an die Gestaltung

2.1 Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Äußeres erhalten. Sie müssen sich nach Bauart und Baustoff, nach Maßstab, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung der Außenwandflächen dem vorhandenen Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dies gilt für alle baulichen Maßnahmen im Sinne für Neubau, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden. Doppelhäuser sind in einheitlicher Material- und Farbgestaltung auszuführen.

2.2 Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass die ursprüngliche Gestaltung erhalten bleibt.

2.3 Die Straßenfluchten und Firstrichtungen der ursprünglich vorhandenen Gebäude sind bei Neubebauung einzuhalten.

2.4 Der Zustand der straßenseitigen Hausfassade darf hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Gestaltung nicht verändert werden. Vorhandene nachträgliche Veränderungen, die das Ortsbild wesentlich stören, sind im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen nach Möglichkeit auf die ursprüngliche Fassadengestaltung zurückzuführen.

2.5 Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Sie sollen in gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben ausgeführt werden. Das gilt auch für Vordächer und Überdachungen, wobei Vollverglasungen zu vermeiden sind.

§ 3 – Besonderheiten und bauliche Umgebung

3.1 Bau- und Naturdenkmale und andere erhaltenswerte Besonderheiten der Umgebung sind unwiederbringliche städtebauliche Werte. Zu den zu erhaltenden Besonderheiten zählen vor allem die Gesamtanlage der Kirche St. Georg, Hofanlagen im Bereich der Straßenzüge „An der Kirche“, Brackstedter Straße“ und „Hauptstraße“ rund um die Kirche und „Kurze Straße 3“.

3.2 Das noch teilweise vorhandene Natursteinpflaster in Hofräumen gehört zu den wichtigsten Gestaltungsmerkmalen und sollte daher sorgsam erhalten bleiben.

§ 4 – Baukörper, Firstrichtungen

4.1 Neu- und Umbauten müssen sich der benachbarten, historisch entstandenen Bebauung in Größe, Geschosszahl, Traufhöhe, Dachgestaltung und Firstrichtung sowie in der Lage zu öffentlichen Flächen anpassen.

Eine generelle Vereinheitlichung der Bebauung ist zu vermeiden.

4.2 Bei Neubauten als Ersatz von Altbauten ist besonders das ursprüngliche kleinteilige Gefüge durch Gliederung, Aufnahme der alten Baufluchten und der Firstrichtung zu erhalten.

§ 5 – Dächer

5.1. Dachform, Firstrichtung und Neigung der Dächer vorhandener Gebäude sind beizubehalten, sofern nicht aus zwingenden gestalterischen oder konstruktiven Gründen eine Veränderung erforderlich wird. Dies gilt auch bei Ersatzbauten. Bei Gebäuden, die auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung unbebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen

len errichtet werden, muss die Firstrichtung der im Straßenbild vorherrschenden Firstrichtung folgen.

- 5.2. Bei Neu- und Umbauten sind Satteldächer bzw. alternative Dachformen wie Walm- bzw. Krüppelwalmdächer zulässig. Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und Hallen sind auch Pultdächer und seitliche Überdachungen zulässig, wenn die seitlichen Überdachungen in Dachneigung und -deckung des Haupthauses ausgeführt werden.
- 5.3. Für alle geneigten Dachflächen sind Dacheindeckungen aus gebranntem Ton und Beton in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

Farbreihe Rot

3000, 3002, 3011

Farbreihe Grau

7010, 7024, 7026

Farbreihe Braun

8012, 8015, 8022

Farbreihe Schwarz

9004, 9005, 9011

und deren Zwischentöne.

- 5.4. Dachgauben sind zu erhalten. Dachflächenfenster müssen immer kleiner als die Fassadenfenster sein.

§ 6 – Antennen

Die Größe der Antennen darf nicht über die für deren Gebrauch notwendige Größe hinausgehen. Dieses gilt auch für Satellitenempfangsanlagen.

§ 7 – Außenwände, Fassaden

- 7.1 Flächenhafter Einbau von Glasbausteinen in Fassaden, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, ist unzulässig.
- 7.2 Die vorhandenen sichtbaren oder freigelegten Zeichen und Ornamente, Inschriften und Schnitzwerke in Balken oder Türschlusssteinen sind nach den Regeln der Denkmalpflege zu erhalten, ebenfalls charakteristische Gliederungselemente wie Gesimse, Erker oder Verdachungen.

§ 8 – Fenster und sonstige Öffnungen

- 8.1. Historisch und handwerklich wertvolle Hauseingänge (Haustüren, Toreinfahrten, Türgehäuse, Treppen usw.) sind originalgetreu zu erhalten.
- 8.2. Treppenstufen vor den Haustüren aus Naturstein sind originalgetreu zu erhalten.
- 8.3. Die Fenster sind in der Regel aus Holz herzustellen. Andere Baustoffe sind zulässig, wenn sie sich stilgerecht in die Fassade einfügen.
- 8.4. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet. Achsen und Teilung müssen der Architektur des Gebäudes und damit der Fassadenproportion entsprechen. Durchgehende Schaufenster sind unzulässig. Als Rahmenmaterial ist Holz vorzugsweise zu verwenden; bei Verwendung von Kunststoff muss die Farbgebung der Fassadengestaltung angepasst werden.

§ 9 - Vordächer, Eingangstreppen

- 9.1 Überdachungen und sonstige Vordächer aus Welltafeln und ähnlichen Materialien sind nicht zulässig.
- 9.2 Historische Eingänge und Treppenstufen, die im öffentlichen Verkehrsraum liegen und kein wesentliches Verkehrshindernis darstellen, sollen bestehen bleiben.

§ 10 – Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen an der Straßenseite sollten aus Naturbaustoffen wie Holz, Stein oder Hecken hergestellt werden.
- 10.2 Holzlattenzäune mit oder ohne Sockel dürfen maximal 1,50 m über dem Bezugspunkt hoch sein. Aus schalltechnischen Gründen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe zulässig.
- 10.3 Einfriedungen aus nur Steinen (Mauerwerk) darf die Höhe von 1,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

10.4 Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.

§ 11 – Straßenbelege und Grundstücksbefestigungen

11.1 Die noch vorhandenen gepflasterten Hofräume sollten erhalten bleiben.

11.2 Das Material für die Befestigung auf den Grundstücken ist so zu wählen, dass ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird.

§ 12 - Werbeanlagen, Warenautomaten

12.1 Werbeanlagen sind gem. § 49 Abs. 1 NBauO alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bodenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

12.2 Werbeanlagen sind unabhängig von ihrer Größe und Art (ausgenommen Abs. 3) genehmigungspflichtig und können zeitlich begrenzt, mit Auflagen, mit Vorbehalten des Widerrufs oder anderen Bestimmungen verbunden werden.

12.3 Namens- und Firmenschilder bis 0,5 m², die auf Dauer angebracht oder aufgestellt werden und die flach an der Wand anliegen, nicht an Erkern, Balkonen oder Gesimsen angebracht werden, bedürfen nicht der Genehmigung. Auf eine einheitliche Gestaltung bei mehreren Schildern ist zu achten.

12.4 Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, jedoch nicht an Brücken, Stegen und Geländern, auf oder an Bäumen und in Vorgärten. Die Sicherheit und Ansehnlichkeit von Werbeanlagen ist ständig zu gewährleisten.

12.5 Werbeanlagen mit grellem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Die Werbeschrift (Firmenlogo) sollte weitgehend in ihrer farblichen Darstellung auf die bauliche Umgebung abgestimmt und in seiner Materialart Ortsbild prägend sein.

12.6 Die Bestimmungen dieser Satzung gelten für Warenautomaten entsprechend.

12.7 Das Anbringen und Aufstellen von Schaukästen an den vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Außenwänden ist ausnahmsweise zulässig, wenn die geplanten Vorrichtungen die architektonische Harmonie des Gebäudes nicht verletzen und sich in die bauliche Umgebung einfügen.

12.8 Der Abs. 3 gilt nicht für Werbeanlagen, die vorübergehend (saisonal) angebracht oder aufgestellt werden.

§ 13 - Unterhaltungspflicht

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das äußere Erscheinungsbild der auf ihren Grundstücken stehenden baulichen Anlagen in einem Zustand zu erhalten, der das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

§ 14 – Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 und 4 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 13 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 80 Abs. 3 der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, der Planzeichenerklärung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Jembke, den 28.07.2021

L.S.

Gez. Ziegenbein
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage:
Maßstab: 1 : 1.000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 01/2021).

Gifhorn, den 26.07.2021

L.S.

Gez. Dipl.-Ing. J. Erdmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 20.07.2021

C·G·P
Bauleitplanung GmbH *i. Abw.*
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf
Gez. Christiane Langer

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.03.2021 bis 30.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jembke, den 28.07.2021

Gez. Ziegenbein
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jembke, den 28.07.2021

**Gez. Ziegenbein
Bürgermeisterin**

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.07.2021 im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.07.2021 in Kraft getreten.

Jembke, den 05.08.2021

**Gez. Ziegenbein
Bürgermeisterin**

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Jembke, den

Bürgermeister/in

Begründung

zum Bebauungsplan „Ortskern“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 5. Änderung in der Gemeinde Jembke

- beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) -

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
 - 1.01 Planungsanlass
 - 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.03 beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB
 - 1.04 Geltungsbereich
 - 1.05 Rechtsgrundlagen
 - 1.06 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet
- 2. Planinhalte**
 - 2.01 Erschließung
 - 2.02 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.03 Ver- und Entsorgung
 - 2.04 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
 - 2.05 Altlasten
 - 2.06 Kreisarchäologie
- 3. Örtliche Bauvorschriften**
- 4. Nachrichtliche Übernahmen**
- 5. Kosten und Finanzierung**
- 6. Hinweise aus Sicht der Fachplanung**
- 6. Verfahrensvermerk**

1. Allgemeines

1.01 Planungsanlass

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern“ mit ÖBV, rechtskräftig seit 29.12.2006, wurde die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes besonders berücksichtigt. Bedingt durch veränderte Nutzungsanforderungen musste der Bebauungsplan in der Vergangenheit jedoch durch mehrere Teiländerungen, in verschiedenen Teilbereichen, modifiziert werden.

Nun plant der Eigentümer nach Aufgabe seiner Hofstelle die Umgestaltung in eine Wohnanlage. Mit der Planung wird die Möglichkeit eröffnet, Wohnraum für in der Gemeinde dringend benötigte Mietwohnungen zu schaffen. Dagegen sprechen jedoch die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern“ mit ÖBV getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu Baugrenzen und Baulinien.

Eine Vorprüfung des Vorhabens hat ergeben, dass die notwendigen Abweichungen vom Bebauungsplan, auch durch Befreiung von den Festsetzungen, nicht genehmigungsfähig sind.

Zur Umsetzung der Planung werden die seinerzeit getroffenen Festsetzungen durch die Änderung des Bebauungsplans an die veränderten Bedingungen angepasst. Das seinerzeit angestrebte Leitbild zur Erhaltung des Ortsbildprägenden Charakters bleibt jedoch grundsätzlich dadurch erhalten, dass alle übrigen im Bebauungsplan „Ortskern“ mit ÖBV getroffenen Festsetzungen für den Bereich der 5. Änderung übernommen werden.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt sowie der Klimaschutz und die Klimaanpassung gefördert werden. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch – BauGB).

Um den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werden zu können, ändert die Gemeinde den Bebauungsplan.

Somit kommt die Gemeinde ihrer gesetzlichen Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

Der Bebauungsplan „Ortskern“ mit ÖBV, 5. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.20 – BGBl. I S. 1728), aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Das gewählte Verfahren ist aus folgenden Gründen zulässig:

- Durch die Ausweitung der bisher zulässigen GRZ von 0,4 auf 0,6 ergibt sich für die neuen Bauflächen eine Grundfläche von ca. 650 m². Die Grundfläche liegt damit deutlich unter der maximal zulässigen Obergrenze von 20.000 m²;
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor, das das Vorhaben nicht in die in Anlage 1 – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben – des UVP-Gesetzes fällt.

1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) der Samtgemeinde Boldecker Land sind in dem Bereich, der im Bebauungsplan ein Dorfgebiet (MD - § 5 BauNVO) erfasst, gemischte Bauflächen (M - § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Damit ist sicher ge-

stellt, dass die Gemeinde bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhält.

1.03 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Zur zeitnahen Schaffung von Baurechten in bestehenden Siedlungsbereichen hat der Gesetzgeber durch die Gesetzesnovelle vom 01.01.2007, i.d. z.Zt. geltenden Fassung, den Gemeinden das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen an die Hand gegeben. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, deren städtebauliche Zielsetzung in der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung besteht. Sein Geltungsbereich muss überwiegend Bereiche erfassen, die

- im Zusammenhang des bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB liegen;
- brachgefallene Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfassen;
- innerhalb eines B-Plans im Siedlungsbereich liegen.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² groß sein kann, wenn auf Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine Umweltauswirkungen hat.

Städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Planung ist eine Nachverdichtung innerhalb des Bebauungsplanes „Ortskern“ mit ÖBV, 5. Änderung durch die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten. Durch diese Nachverdichtung wird dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprochen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha. Durch die Erweiterung der bisher zulässigen GRZ von 0,4 auf 0,6 in einem Teilbereich des Bebauungsplanes entstehen anteilmäßig neue Bauflächen mit einer Grundfläche von rd. 650 m².

In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu berücksichtigende, durch Bebauungspläne festgesetzte Grundflächen, gibt es nicht.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

1.04 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.05 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebau-

ungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV) – zugrunde.

1.06 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

Landwirtschaft

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen. Das gilt auch für ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die in Zukunft wieder landwirtschaftlich genutzt werden könnten.

Die Grundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

2. Planinhalte

2.01 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße Hauptstraße – B 248. Die Einbindung in das öffentliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

Notwendige Stellplätze nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) haben die Bauherren auf ihren Grundstücken nachzuweisen.

2.02 Bauliche und sonstige Nutzung

In einem Teilbereich des Plangebietes soll die Möglichkeit zur Errichtung einer Wohnanlage eröffnet werden. Um die hierfür erforderliche Flächeninanspruchnahme gewährleisten zu können, wird eine II-geschossige, offene Bauweise, eine Geschößflächenzahl - GFZ von 1,2 und eine Grundflächenzahl - GRZ von 0,6 festgesetzt.

Ansonsten werden die vorhandenen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechend übernommen.

Die festgesetzte GRZ 0,6 entspricht dem maximal zulässigen Wert des § 17 Abs. 1 BauNVO. Zur Unterbringung der baurechtlich notwendigen Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen etc. darf die GRZ um 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8. Die BauNVO lässt davon eine abweichende Bestimmung zu (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Davon macht der Bebauungsplan Gebrauch.

Die Zulässigkeit dieser „abweichenden Bauweise“ ist auch durch die nutzungshistorische Entwicklung begründet. Das Grundstück ist fast vollständig durch Gebäude, Nebenanlagen und Hofflächen versiegelt. Unberührte Bodenstrukturen sind nur geringfügig vorhanden. Die Überschreitung der GRZ hat keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens.

Durch die Änderung der BauNVO mit Art. 2, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur Fortentwicklung des Städtebaus vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i.d. z.Zt. geltenden Fassung, wurde mehr Spielraum für eine verdichtete Bebauung eröffnet.

Im Interesse der Innenentwicklung können die Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) „aus städtebaulichen Gründen“ abweichen. Der Nachweis einer „besonderen städtebaulichen Ausnahmesituation, die diese Überschreitung „erfordert“, muss nicht mehr erfolgen. Für das Überschreiten der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind die folgenden Voraussetzungen erforderlich:

1. Städtebauliche Gründe zur Überschreitung müssen vorhanden sein

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage mit einer verdichteten Bebauung. Es wird eine Wohnungsdichte angestrebt, die zur Belebung des Ortes beiträgt und dem Erfordernis nach Mietwohnungen gerecht wird. Die gewählte Lage der geplanten Bebauung ermöglicht eine gute Besonnung und Belichtung der Wohnungen. Die Orientierung der Wohnungen zum „Innenhof“ ermöglicht einen hohen Wohnwert.

Durch die Beseitigung bestehender baulicher Anlagen und der Wiedernutzbarmachung der Flächen besteht die Möglichkeit einer „Nachverdichtung“ auf bereits bebauten Flächen. Damit wird der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Durch eine hohe Wohnungsdichte wird der Siedlungsdruck auf die, in der Gemeinde Jembke noch vorhandenen, unbesiedelten Flächen verringert, wodurch aufwendige „Neuerschließungen“ mit hohen Infrastrukturkosten und mit negativen ökologischen Auswirkungen, vermieden werden.

2. Die Überschreitung ist durch Umstände auszugleichen oder durch Maßnahmen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden

Das Vorhaben befindet sich im historisch gewachsenen Ortskern. Für die Bewohner bestehen vielfältige Möglichkeiten zu sozialen Kontakten, die zur Wohnqualität beitragen. Dazu dient auch die attraktive Infrastruktur.

Alle Wohnungen besitzen einen wohnungsnahen Freiraum, in Form eines Balkons oder einer Terrasse. Diese Freiräume sind dem immissionsgeschützten Innenhofbereich zugeordnet.

Diese Maßnahmen stellen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher.

3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt müssen vermieden werden.

Das Grundstück ist fast vollständig durch Bestandsgebäude, Nebenanlagen und Zuwegungen versiegelt. Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt.

2.03 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch

durch den Eigentümer / Vorhabenträger in Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

Für die Abfallbeseitigung ist die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke im Plangebiet haben an den Abfuhrtagen (spätestens bis 6.00 Uhr) ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeugs) bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, deren Grundstücke nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder –säcke einzurichten.

Neben der abhängigen Löschwasserversorgung gehört auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen).

Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante Dorfgebiet im Bereich der eingeschossigen Bauweise mit min. 48 m³/h für zwei Stunden und im Bereich der zweigeschossigen Bauweise mit mind. 96 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserenteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeindebrandmeister festzulegen.

Werden größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu - und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweise:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Sollten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenbereich vorgesehen werden, ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 u. ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

2.04 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (s. Pkt. 1.03), somit wird auf den Umweltbericht gem. § 2 a BauGB verzichtet.

Durch bauliche Anlagen geprägte Biotope brauchen daher im Folgenden nicht weiter betrachtet werden, auch da bei ihnen Veränderungen in aller Regel nicht unter den Eingriffstatbestand nach dem BNatSchG fallen.

Da die in § 1 a Abs. 2 BauGB genannten umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen sind, wird nachfolgend eine Beschreibung der relevanten umweltbezogenen Belange vorgenommen.

- **Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach Naturschutzrecht (insbesondere §§ 22 – 30 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) geschützten Bereich noch grenzt ein solcher direkt an. Biotope, die dem unmittelbaren gesetzlichen Schutz unterliegen, sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

- **Wasser**

Das Schutzgut Wasser ist im Bereich des Plangebietes nicht frei von Vorbelastungen. Das hydraulische System ist infolge Oberflächenversiegelung, Entwässerung und andere Einflüsse nachhaltig verändert.

- **Boden und Geologie**

Durch Oberflächenversiegelung und Überbauung sowie sonstigen Bodenab- und Auftrag ist der Boden auf bebauten Grundstücken nachhaltig verändert; in der Regel ist eine vollständige Zerstörung des Bodentyps anzunehmen. Im Bereich der gärtnerisch genutzten Teilbereiche können nutzungsbedingte Bodenveränderungen gleichfalls nicht ausgeschlossen werden; der Bodentyp dürfte auf diesen Flächen einem Hortosol nahe stehen.

Angaben über erhebliche Bodenbelastungen liegen für den betrachteten Bereich nicht vor. Das Planungsgebiet oder unmittelbar angrenzende Bereiche sind nicht als Verdachtsfläche für Altablagerungen eingestuft. Schutzwürdige Geotope sind nicht vorhanden.

- **Landschaftsbild**

Das betrachtete Gebiet weist in allen Teilen eine deutliche anthropogene Überformung auf. Natürliche Landschaftselemente fehlen völlig. Die natürlicherweise geringe landschaftliche Vielfalt ist durch bestehende Nutzungen reduziert.

Erlebbarer natürliche oder naturnahe Ausprägungen von Natur und Landschaft finden sich im Planungsgebiet nicht; die Natürlichkeit ist sehr stark herabgesetzt. Eine historische Kontinuität in der Landschaftsentwicklung ist im betrachteten Landschaftsausschnitt nicht erkennbar; ein vielfältiger Wechsel jahreszeitlicher Aspekte wird kaum augenfällig.

- **Artenschutzrelevante Pflanzenarten**

Entsprechend der Nutzungssituation zeigt sich das Plangebiet als floristisch verarmt. Flächen mit natürlich aufkommendem Bewuchs sind nur noch in geringer Zahl und Ausdehnung vorhanden, weisen z.T. merkliche anthropogene Störungen auf.

Bestände gesetzlich geschützter bzw. landesweit bestandsbedrohter Farn- und Blütenpflanzen sind vor allem wegen der vorhandenen Nutzungssituation wenig wahrscheinlich.

- **Artenschutzrelevante Tierarten**

Da eine systematische Untersuchung der Gebietsfauna nicht erfolgt ist, können die nachstehenden Ausführungen nur einen groben Anhalt über die Bedeutung des Plangebietes für solche Tierarten haben, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen.

Konkrete Nachweise gesetzlich geschützter Tierarten einschließlich ihrer dauerhaft genutzten Lebensstätten liegen aus dem Plangebiet nicht vor. Das Lebensraumpotential ist entsprechend der Biotopausstattung und Nutzungssituation insgesamt als wenig günstig einzustufen, speziell für Arten mit höheren Ansprüchen an ihr Habitat.

- **Eingriff in Natur und Landschaft - Ausgleich**

Das als Geltungsbereich für den Bebauungsplan abgegrenzte Gebiet befindet sich nicht in einem nach Naturschutzrecht (insbesondere §§ 22 – 30 BNatSchG) geschützten Bereich. Biotope, die dem unmittelbaren gesetzlichen Schutz (§ 30 BNatSchG, § 22 NAGBNatSchG) unterliegen, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist bereits teilweise mit Gebäuden und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut. Durch die vorliegende Planung können auf bisher ungenutzten Flächen in geringem Umfang weitere Versiegelungen erfolgen.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt im vorliegenden Fall (Bebauungsplan der Innenentwicklung) die Anforderung eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Die Eingriffsregelung ist bei Vorhaben unter 20.000 m² Grundfläche auch bei objektiv vorliegenden Eingriffen in Natur und Landschaft nicht anzuwenden.

2.05 Altlasten

Es sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

2.06 Kreisarchäologie

In dem Planbereich ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes – NDSchG) Gemäß § 10 NDSchG i.V.m. § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorheriger Ausgrabung muss gerechnet werden. .

Es wird empfohlen, bei Planungen frühzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde Kontakt aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

3. Örtliche Bauvorschriften

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden die mit dem Bebauungsplan „Ortskern“, 1. Änderung erlassenen örtlichen Bauvorschriften für den mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes erfassten Plangeltungsbereich übernommen.

Ergänzt werden die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Höhe der Einfriedungen. Begründet wird die Überschreitung der bisher zulässigen Höhe von max. 1,50 m damit, dass diese durch die Errichtung einer Schallschutzmaßnahme erforderlich ist.

Eine Aktualisierung der Ordnungswidrigkeiten begründet sich aus der aktuellen Rechtslage der NBauO.

4. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt insgesamt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen – Brackstedt und entsprechend des Antrages der Stadtwerke Wolfsburg in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A/IIIB.

Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten. Anhaltspunkt hierfür ist die Musterschutzzonenverordnung vom 15.10.1993.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10. 1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Der Bau und Gebrauch von Erdreichwärmepumpen oder Wärmepumpen mit Erdsonden, deren Endteufen in oder unterhalb von stockwerkstrennenden Schichten liegen und / oder deren Wärmeträgermittel als wassergefährdend eingestuft sind, sind nur stark eingeschränkt zulässig.

5. Kosten und Finanzierung

Da alle mit der Realisierung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten vom Eigentümer / Vorhabenträger getragen werden, ist die Einplanung von Haushaltsmitteln hierfür nicht erforderlich.

6. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

LSW Netz GmbH & CO.KG - vom 06.04.21

Durch das Gebiet verlaufen Stromhausanschlüsse der derzeit bestehenden Gebäude, die bei den Maßnahmen entsprechend beachtet werden müssen. Über eine Stilllegung ist die LSW Netz GmbH & Co. KG frühzeitig zu informieren.

Zur bedarfsgerechten Erschließung des neuen Gebietes mit Strom und Gas sind durch den Vorhabenträger frühzeitig etwaige Leitungsbedarfe zu ermitteln und mit uns abzustimmen.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

WEB - vom 29.04.21

Die Grundstücke sind an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Eine Erhöhung der abzuleitenden Niederschlagsmenge ist nicht möglich. Die Versickerung des Niederschlagswas-

sers auf den Grundstücken ist zu bevorzugen. Ggf. ist ein Überflutungsnachweis nach DIN im Rahmen des Entwässerungsantrages zu erbringen.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Landkreis Gifhorn - ohne Datum

Kreisarchäologie

Der B-Plan umfasst den Bereich der 1566 erstmals erwähnten Wassermühle einschließlich des historischen Mühlenteichs. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist dringend mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Im B-Plan ist eine nachrichtliche Festsetzung zu übernehmen.

Anmerkung:

Die Hinweise werden durch Aufnahme in den B-Plan und in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Untere Wasserbehörde

Westlich des Gebäudes Hauptstraße 51A befindet sich ein Teich innerhalb der Baugrenzen. Eine Veränderung oder Beseitigung des Gewässers bedarf der vorherigen wasserrechtlichen Planfeststellung bzw. Plangenehmigung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Für eine evtl. Versickerung des Niederschlagswassers ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen. Alternativ ist ein anderer Entsorgungsweg für das anfallende Niederschlagswasser zu wählen.

Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen muss bereits mit Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen gewährleistet sein.

Anmerkung:

Die Hinweise werden durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

7. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2021 bis 30.04.2021 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 23.06.2021 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 28.07.2021

L.S.

Gez. Ziegenbein
Bürgermeisterin