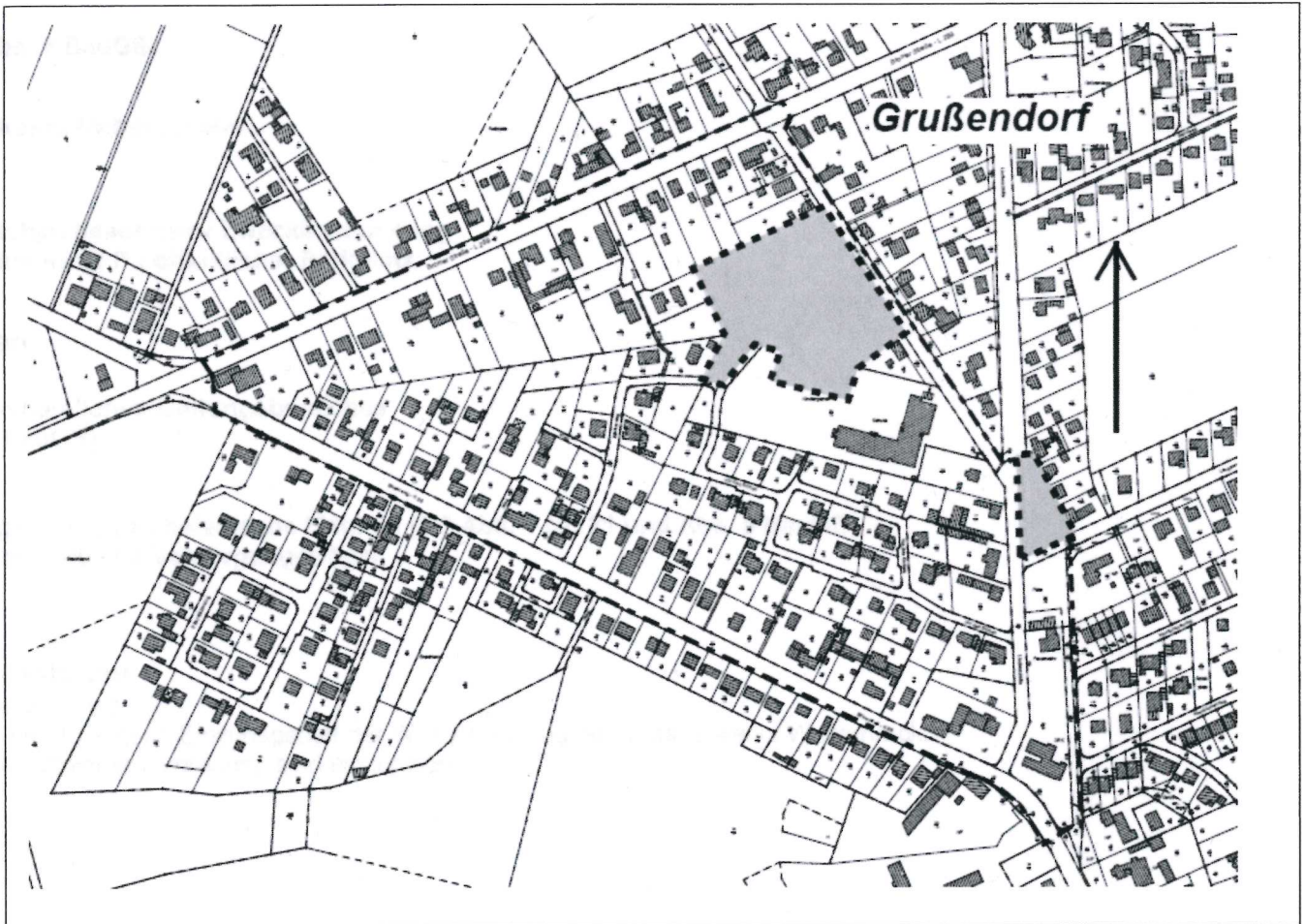


URSCHRIFT

Bebauungsplan „Im Dorfe-Neufassung“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 2. Änderung

Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Grußendorf



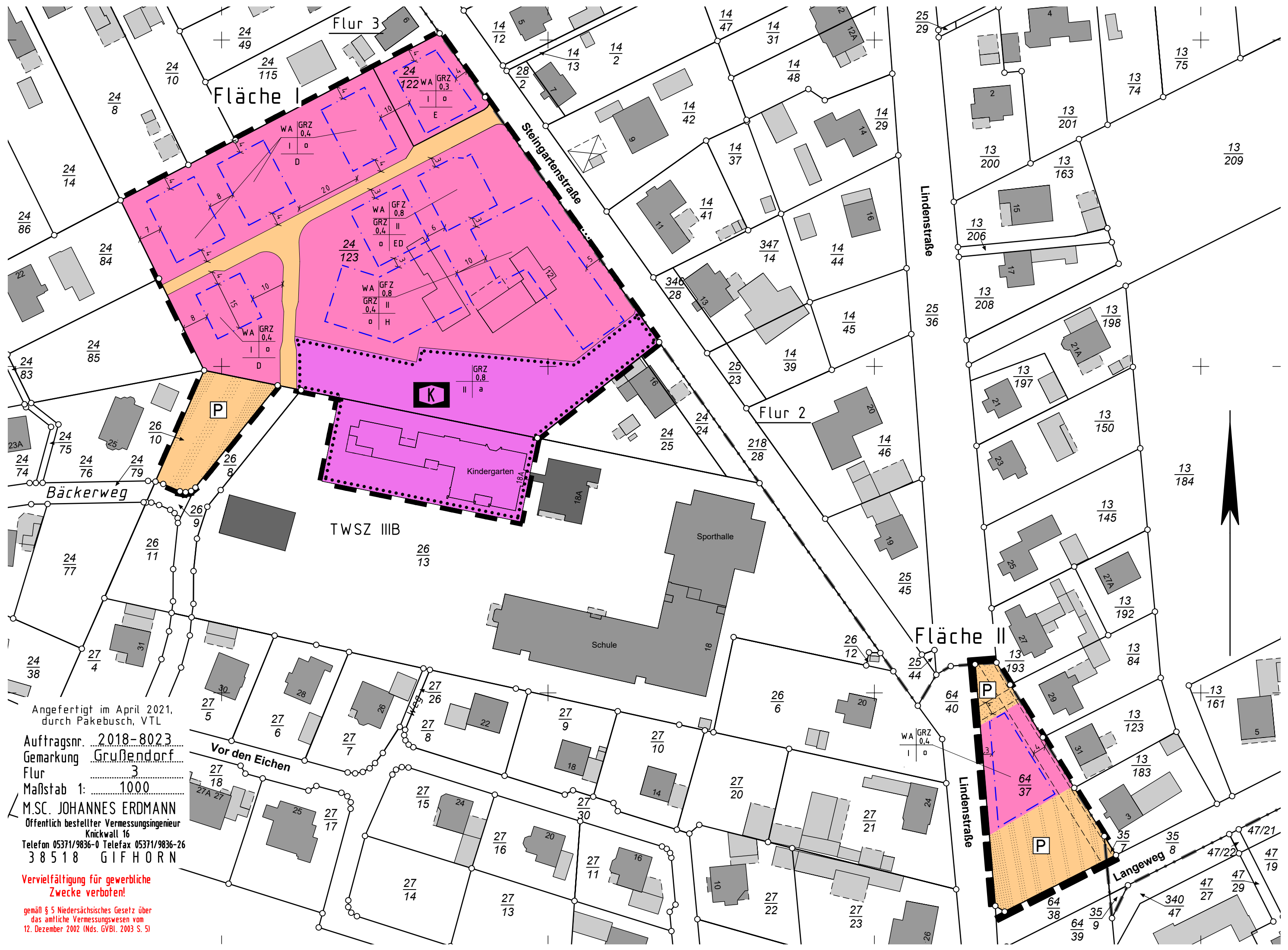
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Im Dorfe – Neufassung“ mit ÖBV

.....

Geltungsbereich der 2. Änderung

Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage im Maßstab 1 : 1000
- Textliche Festsetzungen und ÖBV
- Verfahrensvermerke
- Begründung



Planzeichenerklärung

(BauNVO 1990, PlanZV in der jeweils geltenden Fassung)

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschoßflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

I / II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise
 s. textliche Festsetzung Nr. 2

E Nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

H nur Hausgruppen zulässig

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen
 des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen
 für Sport- und Spielanlagen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:
 K = Kindergarten
 Siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, privat

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: P : öffentlicher Parkplatz

Sonstige Planzeichen

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

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Begünstigter: örtliche Versorgungsträger

Nachrichtliche Übernahmen

TWSZ III B Trinkwasserschutzzone
 Das Plangebiet (Fläche I und II) liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassung des Wasserwerks Westerbeck.
 Die Bestimmungen der Schutzzoneverordnung sind einzuhalten.

Angefertigt im April 2021,
 durch Pakebusch, VTL
 Auftragsnr. 2018-8023
 Gemarkung Grußendorf
 Flur 3
 Maßstab 1: 1000
 M.Sc. JOHANNES ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knickwall 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für gewerbliche
 Zwecke verboten!
 gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über
 das amtliche Vermessungswesen vom
 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

Gemeinde Sassenburg Ortschaft Grußendorf	
Bebauungsplan „Im Dorfe- Neufassung“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 2. Änderung (Fläche I und II)	
Maßstab: 1 : 1.000	Stand: 28.07.2020 geändert am: 20.01.21 / 30.03.21 / 16.08.21
C-G-P Bauleitplanung GmbH i.Abw.	

Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
3. Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten sind die Errichtung baulicher Anlagen sowie die mit dem Nutzungszweck verbundenen Einrichtungen zulässig.
4. Die zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen ist
 - a) im Bereich der eingeschossigen Bauweise auf maximal 9,75 m und
 - b) im Bereich der zweigeschossigen Bauweise auf maximal 10,75 müber dem jeweiligen Bezugspunkt (BP) festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren BP zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.
5. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche bzw. private Verkehrsfläche in einer Breite von 5,0 m zulässig.
6. Die Größe der Baugrundstücke beträgt mind. 400 m² für Einzelhäuser und mind. 300 m² je Doppelhaushälfte
7. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verdunsten. Öffentliche Verkehrsflächen sind über straßenbegleitende Mulden zu entwässern.
8. Für Fläche II ist ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze im Westen des Grundstücks, Flur 3, Flurstück 64/37, zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

§ 1 – Geltungsbereich

Gesetzesgrundlage für die ÖBV ist der § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Im Dorfe - Neufassung“, 2. Änderung. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Anzahl der Stellplätze, die Gestaltung der Vorgärten, der Dächer sowie der Einfriedungen.

§ 2 Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

- 2.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind bei einer neuen Bebauung
 - a) mit Einzelhäusern mind. 2 Einstellplätze und
 - b) mit Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit mind. je 2 Einstellplätze
 - c) Seniorenwohnungen je Wohneinheit mind. 1 Einstellplatz nachzuweisen.

§ 3 Vorgärten (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Eine Gestaltung der Vorgärten mit Kiesbeeten / Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 4 Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

- 4.1 Bei eingeschossigen Hauptgebäuden ist nur das Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 20° bis 50° zulässig.
Ausnahmsweise ist innerhalb der Fläche II das Flachdach zulässig.
- 4.2 Bei zweigeschossigen Hauptgebäuden nur das Flach-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig. Für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer ist nur eine Dachneigung von 25° bis 30° zulässig.

Auf allen Dachflächen sind bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen, zulässig.

§ 5 – Einfriedungen (84 Abs: 3 Nr. 3 NBauO)

Die Höhe der Einfriedungen entlang der Steingartenstraße darf 0,8 m nicht überschreiten. Lebende Hecken und Sträucher sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

§ 6 – Ordnungswidrigkeiten § (80 Abs. 3 und 5 NBauO)

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 1 und 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Bau-
maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 5 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) und des § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

Sassenburg, den 26.10.2021

Bürgermeister



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 und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04/21). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 21.10.2021



Dipl. Ing. J. Erdmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 12.10.2021

C·G·P

Bauleitplanung GmbH *i.Abw.*

Nelkenweg 9

29392 Wesendorf


Christiane Langer

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.07.2021 bis 13.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 26.10.2021

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 26.10.2021


Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ^{29.10.2021} im Amtsblatt Nr. ¹⁷ für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ^{29.10.2021} in Kraft getreten.

Sassenburg, den ^{- 5. Nov. 2021}

~~Arms-~~ 
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Sassenburg, den

~~Arms-~~
Bürgermeister

Begründung

zum Bebauungsplan „Im Dorfe-Neufassung“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 2. Änderung
Gemeinde Sassenburg OS Grußendorf

- 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. **Kosten und Finanzierung**

5. **Nachrichtliche Übernahmen**

6. **Hinweise aus Sicht der Fachplanung**

7. **Verfahrensvermerk**

Anlagen

Anweisungen zum Schutz unterirdischer Leitungen
Leitungsplan Telekom

1. Allgemeines

1.01 Planungsanlass

Im Bebauungsplan „Im Dorfe – Neufassung“ mit ÖBV, in Kraft seit 28.04.1995, sind u.a. Wohnbauflächen sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

Die getroffenen Festsetzungen stehen jedoch den beabsichtigten Planungen entgegen.

Fläche I

Auf den Wohnbauflächen wurden bisher keine Bauvorhaben umgesetzt. Dabei handelt es sich um großzügig geschnittene Grundstücke, auf denen durch die Festsetzung von Baugrenzen in nur einem untergeordneten Teil eine Bebauung möglich ist.

Mit der vorliegenden Planung wird die Möglichkeit eröffnet, Wohnraum für in der Gemeinde dringend benötigte Mietwohnungen u.a. durch den Bau einer Wohnanlage mit Gebäuden für altersgerechtes Wohnen zu schaffen.

Außerdem reicht die seinerzeit im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten aufgrund gesetzlicher Erfordernisse und gestiegener Nachfragen nach Kindergartenplätzen mittel- bis langfristig nicht aus, so dass weitere Flächen planungsrechtlich vorbereitet werden müssen.

Aufgenommen in die aktuelle Planung wird auch eine in der ursprünglichen Planung festgesetzte öffentliche Grünfläche – Parkanlage. Diese Fläche wird als öffentliche Parkfläche für Besucher und Nutzer des Kindergartens benötigt.

Fläche II

In einem bisher als öffentliche Grünflächen – Parkanlage festgesetzten Teilbereich ist neben einer Arztpraxis auch Wohnraum geplant. Ergänzend dazu sollen die übrigen Flächen zukünftig als öffentliche Parkplätze genutzt werden können..

Zur Umsetzung der Planung werden die seinerzeit getroffenen Festsetzungen durch die Änderung des Bebauungsplans an die veränderten Bedingungen angepasst.

Alle übrigen im Bebauungsplan „Im Dorfe-Neufassung“ mit ÖBV getroffenen Festsetzungen werden für den Bereich der 2. Änderung übernommen.

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 „Im Dorfe-Neufassung“ mit ÖBV, 2. 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:

- Die Grundfläche der neuen Bauflächen beträgt ca. 6.980 m² und 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 Gemeinde Sassenburg sind in dem Bereich, der im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet erfasst, Wohnbauflächen (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Damit ist sicher gestellt, dass die Gemeinde bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhält.

Für den Bereich der Kindergartenerweiterung weicht die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Ebenso für den Bereich der geplanten Arztpraxis mit Wohnraum sowie den öffentlichen Parkplätzen. Da die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

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 „Im Dorfe-Neufassung“ mit ÖBV durch die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten. Durch diese Nachverdichtung wird dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprochen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,31 ha. Anteilmäßig entstehen rd. 11.400 m² neue Bauflächen sowie ca. 1.000 m² neue Parkflächen mit einer Grundfläche von rd. 6.980 m².

Zu berücksichtigen ist die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang festgesetzte Grundfläche durch den Bebauungsplan „Feuerwehr Grußendorf“. Hier entstehen rd. 2.300 m² neue Bauflächen mit einer Grundfläche von rd. 690 m².

Zusammen ergibt das eine Grundfläche von rd. 7.670 m², die unter der für das beschleunigte Verfahren zulässigen Grundfläche von 20.000 m² liegt. 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 Bebauungsplan 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

Fläche I

Sämtliche Erschließungsmaßnahmen werden von einem Erschließungsträger / Vorhabenträger ausgeführt. Die Anbindung der neuen Baugrundstücke erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die in die Steingartenstraße mündet.

Die private Verkehrsfläche wird durch Baulasten, dingliche Dienstbarkeiten bzw. Miteigentumsanteile gesichert.

Die Trassenbreiten bzw. die Radien der Erschließungseinrichtungen sind so auszulegen, dass die neuen Bauflächen ordnungsgemäß an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen werden können.

Notwendige Stellplätze nach der NBauO haben die Bauherren auf ihren Grundstücken nachzuweisen.

Fläche II

Die verkehrliche Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen Lindenstraße und Langeweg. 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

Art sowie Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der vorhandenen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

Im Sinne einer ortsüblichen Bauweise und unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) die Festsetzung der eingeschossigen, offenen Bauweise und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und 0,4.

In einem Teilbereich soll die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden für altengerechtes Wohnen o.ä. eröffnet werden. Um die hierfür erforderliche Flächeninanspruchnahme gewährleisten zu können, wird eine II-geschossige Bauweise und eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Mit der Zulässigkeit von Einzel- bzw. Doppelhausbebauung sowie Hausgruppen soll eine energie- und baugrundsparende Gebäudeart ermöglicht werden.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhe soll erreicht werden, dass der vorhandene Gebietscharakter durch die gewählte Bauweise nicht störend beeinflusst wird.

In der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) wird die II-geschossige und die abweichende Bauweise festgesetzt, um den kindergärtnerischen und weiteren damit in Zusammenhang stehenden, zulässigen Einrichtungen einen Entwicklungsspielraum zu geben, der den wirtschaftlichen und funktionellen Anforderungen entspricht.

Die festgesetzten Werte entsprechen bzw. unterschreiten die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO und spiegeln die Gebietscharakteristik wieder.

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 – Fläche I (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch einen Erschließungsträger / Vorhabenträger in Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes – Fläche II (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich.

Innerhalb des Plangebietes - Fläche II verlaufen Leitungen örtlicher Versorgungsträger, für die im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Versorgungsträger vorgesehen ist. Dieses Leitungsrecht wird durch Baulast bzw. dingliche Dienstbarkeit gesichert. Eine Überbauung des Leitungsrechtes bedarf der Zustimmung durch den Begünstigten.

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 Allgemeine Wohngebiet 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, Löschwasserteiche, 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 Bebauungsplanes 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 Gärten 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.

Erlebbar 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 au 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 weitere Versiegelungen erfolgen.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt im vorliegenden Fall (Bebauungsplan der Innenentwicklung) die Erforderlichkeit 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 (Fläche I und II) 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

Der Gemeinde sind in den Planbereichen keine Bodendenkmale bekannt. 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 Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Örtliche Bauvorschriften

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden die mit dem Bebauungsplan „Im Dorfe - Neufassung“ erlassenen örtlichen Bauvorschriften für den mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfassten Plangeltungsbereich teilweise übernommen. Hierbei handelt es sich um die Vorschriften zu Dächern und Einfriedungen.

Ergänzend zu den boden- und planungsrechtlichen Zielen des Bebauungsplanes werden Vorgaben zur Anzahl der Stellplätze getroffen. Auf diese Weise soll erreicht werden, dass ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken geschaffen werden, um Verkehrsflächen durch parkende Fahrzeuge zu entlasten.

Eine Regelung über die Materialwahl zur Gestaltung der Vorgärten sowie die Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung alternativer Energie z.B. durch Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen wird aus ökologischen Gründen für erforderlich angesehen.

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die NBauO begründet

4. Kosten und Finanzierung

Die mit der Realisierung der Vorhaben im Zusammenhang stehenden Kosten werden von dem jeweiligen Erschließungsträger / Vorhabenträger getragen. Die Einplanung von Haushaltsmitteln hierfür nicht erforderlich.

Die Finanzierung der Maßnahmen im öffentlichen Bereich ist durch den Haushaltsplan der Gemeinde abgesichert.

4. Nachrichtliche Übernahmen

Die Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerks Westerbeck (TWSZ IIIB). Bei Einhaltung der Schutzzonenverordnung vom 31.03.92 bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.92 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 Erdwärmepumpen oder Wärmepumpen mit Erdsonden deren Endteufen in oder unterhalb stockwerkstrennender Schichten bzw. Grundwasser liegen und deren Wärmeträgermittel als wassergefährdend eingestuft sind, sind nicht zulässig.

Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn

6. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

LSW Netz GmbH - vom 14.07.21

Fläche I:

Die Erschließung des geplanten Gebietes erfolgt über eine Anbindung an die Bestandsanlagen in der Steingartenstraße und dem Bäckerweg/Vor den Eichen. Hierzu ist die Verlegung unserer Versorgungsleitungen entlang der privaten Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Hierfür ist die LSW Netz GmbH & Co. KG im Rahmen der Erschließungsplanung zu beteiligen. Für unsere Versorgungsleitungen entlang der privaten Straßenverkehrsflächen sind entsprechende Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten einzutragen.

Anmerkung:

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

Fläche II:

Durch den Planbereich verlaufen 20 kV-, 0,4 kV- und Gasversorgungsleitungen der LandE. Diese sind bei den Maßnahmen entsprechend zu beachten. Bezüglich der einzuhaltenden

Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die Anlage zu beachten.

Bei Veräußerung der Flächen sind für die Versorgungsleitungen Leitungsrechte und Dienstbarkeiten einzutragen.

Derzeit ist eine Verstärkung unserer 0,4 kV- und Gasversorgungsleitungen in diesem Bereich geplant. Die geplanten Trassenverläufe befinden sich im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen zum Zeitpunkt des Baus erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lse-netz.de/service/planauskunft/> oder per E-Mail planauskunft@lsw.de.

Anmerkung:

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

Zur Information über einzuhaltende Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen werden die von der LSW übersandten „Anweisungen zum Schutz unterirdischer Leitungen“ der Begründung zum B-Plan als Anlage beigelegt.

Freiwillige Feuerwehr - vom 18.07.21

Flächen für die Feuerwehr

Zu den Grundstücken (Flurstück 13/123 und 13/84) sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge mit einer Breite von mind. 3,0 m vorgesehen werden. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein.

Die Straße im Wohngebiet Steingartenstraße sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge mit einer Breite von 5,0 m vorgesehen werden. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein.

Anmerkung:

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

Rettungshöhen

Aus Räumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein.

Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrusthöhe von max. 7,0 m kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Hierzu ist es aber erforderlich, dass die Räume die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind.

Anmerkung:

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

Löschwasserversorgung

Die vorzuhaltende notwendige Löschwasserversorgung richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (B-Plan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W405 des DVGW herangezogen werden.

Der vorhandene Feuerlöschbrunnen (Lage: Parkplatz Kindertagesstätte / Wohngebiet Steingartenstraße) müsste in stand gebracht werden oder neu gebohrt werden.

Anmerkung:

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

Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig – vom 21.07.21

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme des zur Verfügung gestellten Leitungsplans als Anlage zur Begründung beachtet.

Vodafone GmbH, Netzplanung - vom 04.08.21

Eine Ausbauentcheidung trifft die Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Gifhorn - vom 11.08.21**Brandschutz**

Allgemeine Hinweise zum Grundschutz der Löschwasserbereitstellung.

Anmerkung:

Erforderliche Ausführungen zur Löschwasserversorgung sind bereits in der Begründungen zum B-Plan enthalten, weitere sind nicht erforderlich.

Kreisarchäologie

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Die für die Erschließung des Baugebiets notwendigen Erdingriffe (Oberbodenabtrag und Kanalarbeiten) sind jedoch sobald wie möglich der Kreis- und Stadtarchäologie mitzuteilen, damit eine archäologische Kontrolle stattfinden kann.

Anmerkung:

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

Untere Denkmalschutzbehörde

In der Umgebung des geplanten Gebietes sind keine Baudenkmale nach § 4 Nds. Denkmalschutzgesetz vorzufinden.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Untere Wasserbehörde

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens und der erforderliche Grundwasserflurabstand anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen.

Die Flächen liegen in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Westerbeck. Die Schutzonenverordnung ist zu beachten.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Planunterlagen beachtet.

Abfallbeseitigung

Eine ordnungsgemäße Durchführung der Müllabfuhr ist ausschließlich auf öffentlichen Verkehrswegen gesichert. Hierzu sind die Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten. In Stichstraßen, die eine Weiterfahrt nicht ermöglichen, sind Wendeanlagen einzurichten. In Fläche I endet ein Teilbereich der Erschließungsstraße in einer Sackgasse ohne Wendeanlage. Anwohner von Straßen, die die o.g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Es sind geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen einzurichten. Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest- und Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Beistellung auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher.

Anmerkung:

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

Wasserverband Gifhorn – vom 16.08.21**Niederschlagswasser Fläche I u. II**

Das auf den Grundstücken gefasste Niederschlagswasser muss auf diesen schadlos zur Versickerung gebracht werden. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation kann nicht erfolgen.

Parkplatzflächen und Straßen sind so anzulegen, dass auch hier eine schadlose Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen kann.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Leitungsrecht Fläche II

Auf dem Flurstück 64/37 verläuft neben der Trinkwasserleitung ein Mischwasserkanal. Dieser Kanal dient unter anderem der Entwässerung der Flurstücke 13/84 und 12/123. Für die Grundstücksanschlussleitungen sind dem Verband ebenfalls Leitungsrechte ins Grundbuch einzutragen.

Die Neuordnung der Kanalisation muss vor Baubeginn erfolgen. Dem Verband ist der Beginn des Bauvorhabens möglichst 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

Anmerkung:

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

Entsprechende Leitungsrechte zugunsten örtlicher Versorgungsträger sind bereits im B-Plan enthalten.

Löschwasserbereitstellung

Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für das ausgewiesene Plangebiet ist nicht Aufgabe des Wasserverbandes.

Hydranten werden aus betrieblichen Gründen im Trinkwassernetz vorgesehen. Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt, dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschutz (max. 48 m³/h) erfüllt.

Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und 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 12.07.2021 bis 13.08.2021 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 30.09.2021 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg beschlossen.

Sassenburg, den 28.10.2021

Arms
Bürgermeister



ANWEISUNGEN ZUM SCHUTZ UNTERIRDISCHER LEITUNGEN

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anwendungsbereich	2
2	Erkundungspflicht und Netzauskunft	2
3	Einzuhaltende lichte Abstände und Schutzstreifen	2
4	Ausführung/Hinweise für Arbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen	4
5	Anmerkungen	4
6	Geltende Normen	5

1 ANWENDUNGSBEREICH

Diese Leitungsschutzanweisung ist von allen Unternehmen und natürlichen Personen bzw. deren jeweiligen Beauftragten, welche Baumaßnahmen und/oder Planungen im Bereich der von der LSW Netz GmbH Co. & KG (später LSW) betriebenen Versorgungseinrichtungen durchführen wollen, zu beachten. Sie gilt zum Schutze der unterirdischen Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken.

2 ERKUNDUNGSPFLICHT UND NETZAUSKUNFT

Die Erkundungs- und Sorgfaltspflicht ergibt sich aus der DIN 18300 (VOB Teil C) Nr. 3.1.3 und 3.1.5, den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften sowie dem DVGW Arbeitsblatt GW 315. Bauausführende haben bei Durchführung der ihnen übertragenen Bauarbeiten mit dem Vorhandensein unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen zu rechnen. Sie haben die erforderliche Sorgfalt zu wahren, um deren Beschädigung zu verhindern.

Vor Beginn einer Baumaßnahme muss sich jeder Bauausführende anhand von Planunterlagen und fachgerechten Erkundungsmaßnahmen über die Lage der im Bau- und Aufgrabungsbereich liegenden Versorgungsleitungen Kenntnis verschaffen.

Die LSW übernimmt für die Übereinstimmung der Planunterlagen mit der tatsächlichen Lage und Verlegetiefe der Versorgungsleitungen keine Gewährleistungen oder Haftung. Der Bauausführende darf sich daher nicht allein auf die Planunterlagen verlassen.

Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen zum Zeitpunkt des Baus erfolgt über eine Anfrage unter **www.lsw-netz.de/service/planauskunft/** oder per E-Mail an **planauskunft@lsw.de**.

Die ausgegebenen Planunterlagen dürfen nur für das angezeigte Projekt/Bauvorhaben zum Auskunftszweck verwendet werden und dürfen vom Bauausführenden nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Netzauskunft betrifft nur die Versorgungsleitungen der LSW, eventuell vorhandene Leitungen Dritter sind davon nicht betroffen.

Mindestens zehn Arbeitstage vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen sind diese bei der LSW anzuzeigen. Das Einholen von Informationen durch Planauskunft gilt nicht als Anzeige. Eine erteilte Netzauskunft gilt nicht als Zustimmung zum Bauvorhaben.

3 EINZUHALTENDE LICHT ABSTÄNDE UND SCHUTZSTREIFEN

Für Gashochdruckleitungen, Wasserleitungen, Fernwärmeleitungen, Hoch-, Mittel- und Niederspannungskabel in nicht öffentlichen Bereichen sind in der Regel Schutzstreifen festgelegt. Diese Schutzstreifen sind zumeist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert. In den Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Betriebs der Versorgungsleitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, Betrieb oder eine Erweiterung der Versorgungsleitungen beeinträchtigen oder gefährden können.

Das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Bereich des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Die Schutzstreifenbreite ist abhängig vom Leitungsdurchmesser. Die Mitte des Schutzstreifens stimmt in der Regel mit der Leitungs-/Trassenachse überein.

Zu Fundamenten und anderen unterirdischen Anlagen sind horizontale Abstände von mind. 1,0 m einzuhalten. Sofern dies punktuell z. B. bei Fundamenten nicht möglich ist, ist dies unbedingt im Vorfeld frühzeitig abzustimmen. Von Fundamenten darf kein Lastabtrag auf die Leitungszone erfolgen. Gegebenenfalls sind diese mindestens auf der Tiefe der Rohrleitungssohle zu gründen.

ÜBERBAUUNG, NÄHERUNGEN UND QUERUNGEN VON VERSORGUNGSANLAGEN

Eine dauerhafte Überbauung der Versorgungsleitungen und –anlagen durch andere Leitungssysteme, Gebäude, Fundamente, Schächte und sonstige Bauwerke ist nicht zulässig. Vor der Planung und Errichtung der Laternenmastfundamente für öffentliche Straßenbeleuchtung sind diese rechtzeitig mit der LSW abzustimmen.

Für Näherungen und Kreuzungen von Kabeln mit Fremdanlagen bzw. -objekten wird ein Mindestabstand von 0,3 m gefordert. Können diese Abstände nicht eingehalten werden, so sind bei den möglichen Abständen notwendige Schutzmaßnahmen (z.B. Abschottung durch lichtbogenfeste Materialien) zu vereinbaren.

ABSTÄNDE VON BAUMPFLANZUNGEN ZU BESTEHENDEN VERSORGUNGSLEITUNGEN

Das Bepflanzen einer Trasse innerhalb des Schutzstreifens mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist generell nicht zulässig, damit das Wurzelwerk die Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und die Leitungen für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.

Sofern diese Bedingung aus der planerischen Sicht nicht zu erfüllen ist, ist die Abstimmung über mögliche Schutzmaßnahmen mit der LSW notwendig (siehe auch DVGW Arbeitsblatt GW 125 und DIN 18920).

Besondere Hinweise für Gas- und Wasserleitungen bietet das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 und RAS-LP 4. Für Gas-Hochdruckleitungen gilt das DVGW-Regelblatt, Arbeitsblätter G 462 I und II, G 463, G 466/I und GW 315.

DIE LSW EMPFIEHLT FOLGENDE ABSTÄNDE FÜR ALLE VERSORGUNGSLEITUNGEN EINZUHALTEN, UM DAS RISIKO SCHWERER PERSONENSCHÄDEN UND LEBENSGEFAHREN ZU MINIMIEREN

Einzuhaltende Abstände zu Stromkabeln bei Parallelverlegung oder Annäherung

1 kV und 20 kV	→	0,40 m
110 kV	→	1,00 m

Einzuhaltende Abstände zu Gas- und Wasserversorgungsleitungen bei Parallelverlegung oder Annäherung

bis DN 200	→	0,40 m
über DN 200 - DN 400	→	0,80 m
über DN 400	→	1,00 m

Einzuhaltende Abstände zu Fernwärmeversorgungsleitungen bei Parallelverlegung oder Annäherung (abhängig vom Betriebszustand der Leitungen)

bis DN 200	→	0,60 m
über DN 200 - DN 400	→	1,00 m
über DN 400	→	1,50 m

ANMERKUNG

Da im innerstädtischen Bereich diese Abstände meist nicht einzuhalten sind, muss generell im Vorfeld der Baumaßnahme eine detaillierte Abstimmung erfolgen. Bei Aufgrabungen direkt an der Trasse bzw. Freilegen der Leitung besteht je nach Leitungstyp und Betriebszustand die Gefahr des Ausknickens der Leitung. Die Leitungen stehen unter temperaturabhängigen Druckspannungen, die auf das Erdreich übertragen werden. Bei Verringerung der Überdeckung oder der seitlichen Freilegung kann es zu einem plötzlichen Ausknicken der Leitung kommen. Hier besteht Gefahr für Leib und Leben. Die jeweils mögliche Freigabelänge zum jeweiligen Betriebszustand ist unbedingt vor der Maßnahme abzustimmen.

Einzuhaltende Abstände bei Kreuzungen

Stromkabel 1 kV und 20 kV	→	0,20 m
Stromkabel 110 kV	→	0,40 m
Gas und Wasser	→	0,20 m
Gashochdruckleitung	→	0,40 m
Fernwärme	→	0,40 m

Schutzstreifenbreite von Fernwärmenetzen

≤ DN 150	→	Trasse + 2x2 m ab Außenkante der Fernwärmetrasse
> DN 150	→	Trasse + 2x3 m ab Außenkante der Fernwärmetrasse

Schutzstreifenbreite von Trinkwassernetzen gem. DVGW Arbeitsblatt W 400-1

bis DN 150	→	4 m
über DN 150 bis DN 400	→	6 m
über DN 400 bis DN 600	→	8 m
über DN 600	→	10 m

Sofern diese Abstände nicht eingehalten werden können, sind erforderliche Maßnahmen und Mindestabstände mit der LSW individuell abzustimmen. Für grabenlose Bauvorhaben gelten die Mindestmaße nur dann, wenn die betroffenen Versorgungsleitungen der LSW im fraglichen Bereich eindeutig lokalisiert / freigelegt wurden. Die tatsächlich festgelegte Breite der Schutzstreifen kann im Einzelfall von den o.g. Richtwerten abweichen.

Einzuhaltende Abstände bei Bohrungen (z.B. für Baugrundgutachten)

3 Meter zu allen Versorgungsleitungen

4 AUSFÜHRUNG/HINWEISE FÜR ARBEITEN IM BEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Arbeiten im Schutzstreifen- bzw. Leitungsbereich sind nur in Abstimmung mit der LSW auszuführen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind gemeinsam festzulegen und auf Kosten des Unternehmens bzw. Veranlassers auszuführen. Jede eigenmächtige Maßnahme zur Sicherung einer freigelegten Versorgungsleitung oder der dazugehörigen Einrichtungen (z.B. Mess- und Steuerkabel) ist untersagt.

Freilegungsarbeiten an Versorgungsleitungen und Armaturen sind grundsätzlich in Handschachtung und mit besonderer Vorsicht auszuführen. Beim Antreffen von Versorgungsleitungen, die nicht aus den Planungsunterlagen ersichtlich waren, ist dies der LSW sofort anzuzeigen und die Arbeiten sind an dieser Stelle bis zum Eintreffen eines LSW-Beauftragten einzustellen. Die freigelegten Versorgungsleitungen sind entsprechend den Angaben der LSW vor Beschädigung und gegebenenfalls vor Frost zu schützen.

Es ist unzulässig, Versorgungsleitungen einschließlich ihres Betriebszubehörs durch Lasten zu gefährden. Das Befahren unbefestigter Leitungsbereiche mit schweren Baufahrzeugen ist ohne vorherige Sicherung durch Lastverteilungsmittel (z. B. Betonplatten, Baggermatratzen, Bitumenkiesabdeckungen o. ä.) nicht gestattet. Baumaterial, Bodenaushub oder dergleichen dürfen nicht innerhalb des Schutzstreifens bzw. über Versorgungsleitungen gelagert werden.

Im Rahmen einer Baumaßnahme kann dies jedoch vorübergehend in begrenztem Maße und nur nach Absprache mit der LSW gestattet werden.

Baugruben oder Gräben, die Versorgungsleitungen der LSW kreuzen bzw. in deren unmittelbarer Nähe verlaufen (Leitung freigelegt), dürfen nur mit Zustimmung der LSW verfüllt werden.

Selbst geringfügig erscheinende Druckstellen und Beschädigungen an Kabeln, Rohrleitungen und Rohrleitungsbauwerken sind zwingend zu melden. Folgeschäden an der Isolierung oder an der Umhüllung (Korrosionsschutzschicht bzw. Feuchtigkeitsschutz) führen zu Undichtigkeiten und in der Regel auch zu erheblichen Mehrkosten bei der Beseitigung der Schäden, welche der Verursacher zu tragen hat.

Bei Wiederherstellung nach Baumaßnahmen sind die Straßenkappen über Armaturen wieder ordnungsgemäß zu setzen und auf ihre Funktionsfähigkeit durch die LSW überprüfen zu lassen. Eingebaute Lastverteilungsmittel sind nach Abschluss der Arbeiten wieder zu entfernen.

Merksteine, Schilderpfähle und Festpunktzeichen sind koordinierte Messpunkte, auf die die Versorgungsleitungen der LSW eingemessen sind. Sie dürfen ohne Zustimmung der LSW nicht entfernt oder versetzt werden. Eine Änderung oder Wiedererrichtung nach der Baumaßnahme erfolgt zu Lasten des Verursachers.

Sofortmaßnahmen bei Antreffen von Versorgungsleitungen oder Beschädigungen

Das Freilegen von Versorgungsleitungen und tatsächliche oder vermutete Beschädigungen einer Versorgungseinrichtung sind unverzüglich zu melden.

Nettleitstelle Strom, Fernwärme, Wasser: 0800 579 7000

Nettleitstelle Gas: 0800 579 9000

Das Einsanden und Abdecken der Versorgungsleitungen darf erst nach Freigabe durch die LSW erfolgen. Bei der Grabenverfüllung sind die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien zu beachten.

5 ANMERKUNGEN

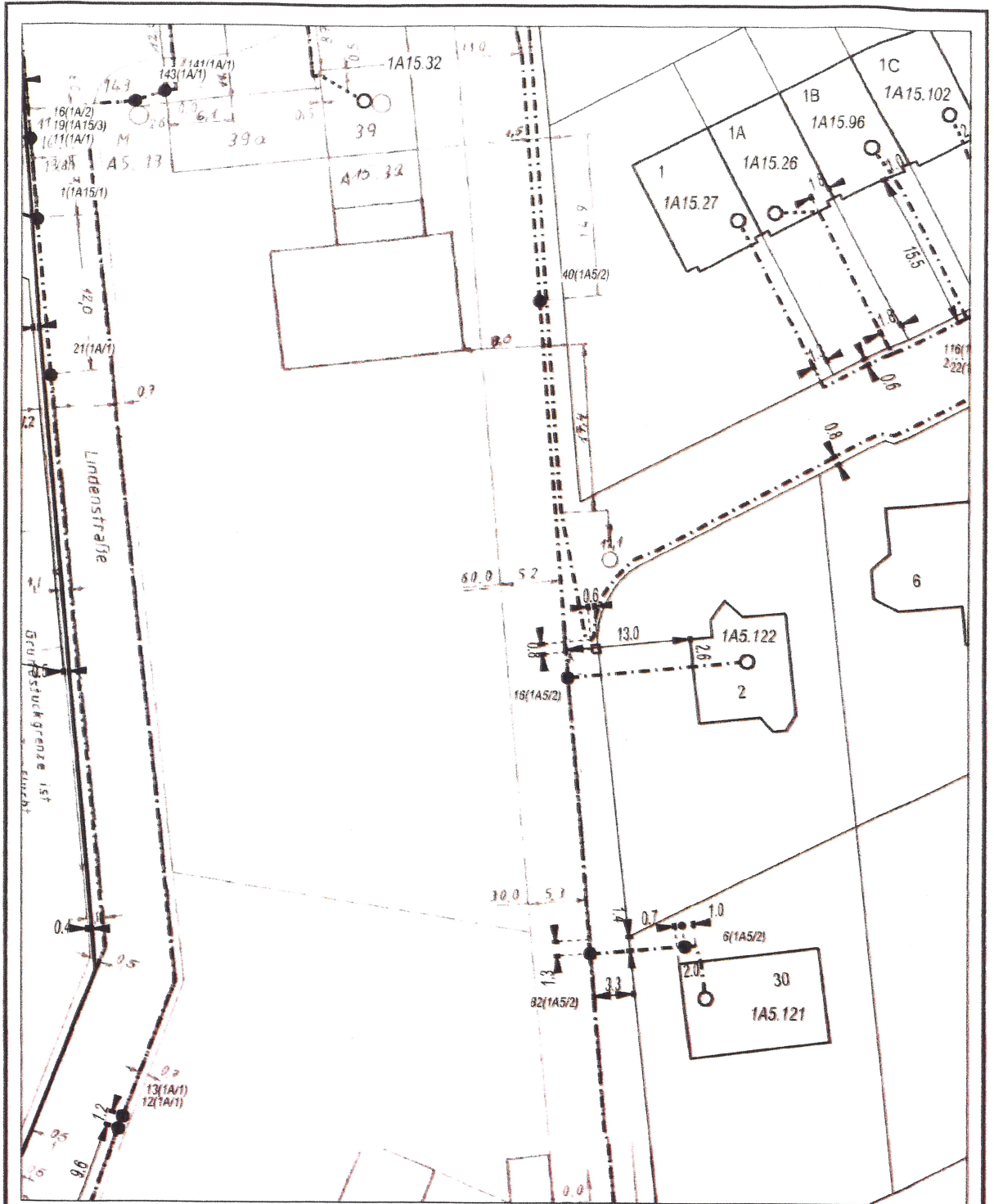
Die hier aufgeführten Hinweise stellen nur die wichtigsten zu beachtenden Punkte dar und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Grundsätzlich haben Bauausführende alle Sorgfalt zu wahren und sicherzustellen, dass sie selbst und ihre Beauftragte alle gebotenen Regeln der Technik berücksichtigen, sofern im Bereich der Anlagen der LSW gearbeitet wird.

Die schriftliche Anzeige der Baumaßnahme und die Stellungnahme der LSW dazu sowie die ausgehändigten (Plan-) Unterlagen sind auf der Baustelle zur Einsicht vorzuhalten. Den bauausführenden Unternehmen wird empfohlen, allen Mitarbeitern den Inhalt dieser Leitungsschutzanweisung bekanntzugeben.

6 GELTENDE NORMEN

- 1) DWA-M 162: 2013-02 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle
- 2) DIN 1998: 2017-06 – Entwurf Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen – Richtlinie für die Planung
- 3) DVGW GW 315:1979-05 Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten
- 4) G 462-1 Arbeitsblatt 09/1976 Errichtung von Gasleitungen bis 4 bar Betriebsdruck aus Stahlrohren
- 5) G 462-2 Arbeitsblatt 01/1985 Gasleitungen aus Stahlrohren von mehr als 4 bar bis 16 bar Betriebsdruck
- 6) G 463 Arbeitsblatt 07/2016 Gashochdruckleitungen aus Stahlrohren für einen Auslegungsdruck von mehr als 16 bar
- 7) G 466-1 Entwurf Arbeitsblatt 12/2016 Gasleitungen aus Stahlrohren für einen Betriebsdruck von mehr als 16 bar
- 8) W 400-1 Arbeitsblatt 02/2015 Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung
- 9) W 400-2 Arbeitsblatt 09/2004 Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 2: Bau und Prüfung
- 10) FW 401 Teil 1-18 Verlegung und Statik von Kunststoffmantelrohren (KMR) für Fernwärmenetze
- 11) DGUV Information 203-017 Schutzmaßnahmen bei Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel und Rohrleitungen.
Ausgabe: Februar 2019

Anlage: Leitungsplan Telekom



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Nord		
PTI	Braunschweig		
ONB	Sassenburg-Grußendorf		
Bemerkung:			
AsB	1	Sicht	Lageplan
VsB	5371A	Maßstab	1:500
Name	TI NL Nord PTI 24 Stüve Ja	Blatt	1
Datum	29.02.2016		