

Textliche Festsetzungen

1. Das Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe1, 2 und 3) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5, 8 und 9 BauNVO zulässigen
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 5),
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 8),
 - Tankstellen (Nr. 9)
 ausgeschlossen.
 Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO 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 6,5 m und
 - b) im Bereich der zweigeschossigen Bauweise auf maximal 9,5 m
 über 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 Verkehrsfläche in einer Breite von 5,0 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke in Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Ein- und Ausfahrtverbot).
6. Die Größe der Baugrundstücke im MDe3-Gebiet beträgt max. 400 m².
7. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Es gelten die Lärmpegelbereiche III bis V (siehe Darstellung im B-Plan). Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:
 - Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldamm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten:

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB (A)	Raumarten	
		A	B
		Erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

A: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
 B: Büroräume und ähnliches

- Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016) vorliegt.
- Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind nutzerabhängige Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei beschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnischen Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 06.08.2019, Az: 551225839-B01.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ liegt während der Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Sassenburg, Bokensdorfer Weg 12, 38524 Sassenburg, zu Jedermanns Einsicht öffentlich aus.

8. Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Terrassen durch die Stellung von Nebenanlagen oder Garagen und / oder schalldichten Wänden mit einer Höhe von mind. 2,50 m vor den Verkehrsimmissionen zu schützen.
9. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verdunsten. Öffentliche Verkehrsflächen sind über straßenbegleitende Mulden zu entwässern.
10. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind i.S. von § 9 Abs. 1 a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB folgende Maßnahmen in der Gemarkung Neudorf-Platendorf, Flur 2, Flurstück 31/11, auf einer Grundfläche von 13.110 m² vorzunehmen:

Grünland-Entwicklung

Das Entwicklungsziel „Sonstiges feuchtes Extensivgrünland“ lässt sich nur über die direkte Einbringung von Samenmaterial der charakteristischen Blütenpflanzenarten erreichen. Nach umbrechen des Flurstücks ist eine Neueinsaat vorzunehmen.

Folgende Punkte sind dabei zu beachten:

- das Saatgut muss „kräuterreich“ sein; vorzugsweise sollte es sich um Material handeln, das nach dem sog. „Heudruschverfahren“ oder einer ähnlichen Methode gewonnen worden ist; auch sollte es aus der Region stammen;
- die Flächen müssen dauerhaft gepflegt oder in **extensiver** Weise genutzt werden, z.B. als einschürige Mähwiese;
- eine Beweidung mit großen Tieren (Rinder, Pferde) darf nicht erfolgen, da von erheblichen Trittschäden auszugehen ist;
- keine Düngung und kein Einsatz von Herbiziden (z.B. zur Bekämpfung von „Problemunkräutern“);
- regelmäßige mechanische Bearbeitungen wie z.B. Schleppen und Walzen sind zu unterlassen, um kleinräumige Unterschiede bei den standörtlichen Gegebenheiten aufgrund von Bodenunebenheiten nicht zu zerstören.

Wegen des prinzipiellen Umbruchverbotes von Grünland ist die Durchführung der Maßnahme der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn rechtzeitig anzuzeigen.

Pflanzung Feuchtgebüsch

Auf einer Fläche von 400 m² wird ein Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte, bestehend aus Weiden – *Salix* spp., aufgebaut. Die anzupflanzenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft im Sinne der Festsetzung zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Herrichtung und Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen obliegen den Nutzungsberechtigten.

11. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB festgesetzt sind.
Die Maßnahmen werden den Grundstücken im Plangebiet „Zum Holzplatz“ mit ÖBV, zugl. 1. Änderung „An Triangeler Kreisel“ entsprechend zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

§ 1 – Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Zum Holzplatz“, zugleich 1. Änderung „Am Triangler Kreisel“

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 sowie der Dächer.

§ 2 Einstellplätze

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 nachzuweisen.

§ 3 Vorgärten

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

§ 4 Dächer

Bei eingeschossigen Hauptgebäuden ist nur das Satteldach und bei zweigeschossigen Hauptgebäuden nur das Flachdach zulässig.

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

§ 3 – Ordnungswidrigkeiten

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