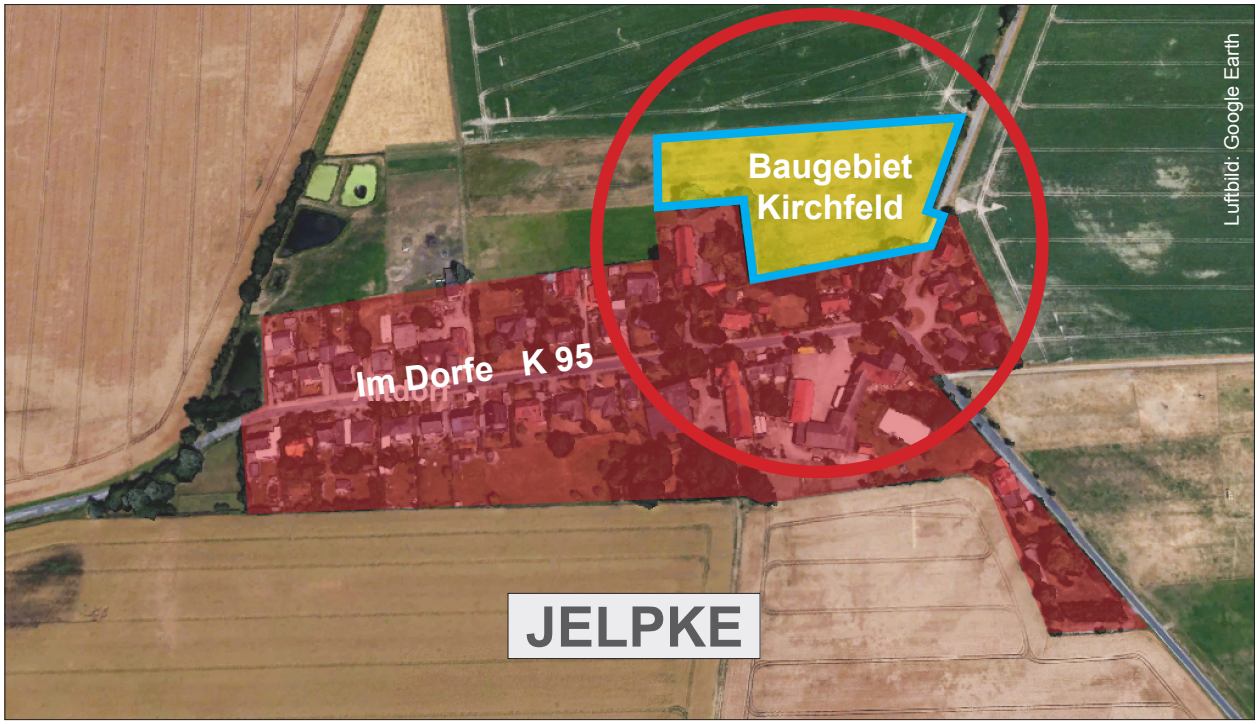
Gemeinde Calberlah

Ortsteil Jelpke

Bebauungsplan Kirchfeld

Stand Satzungsbeschluss § 10 BauGB

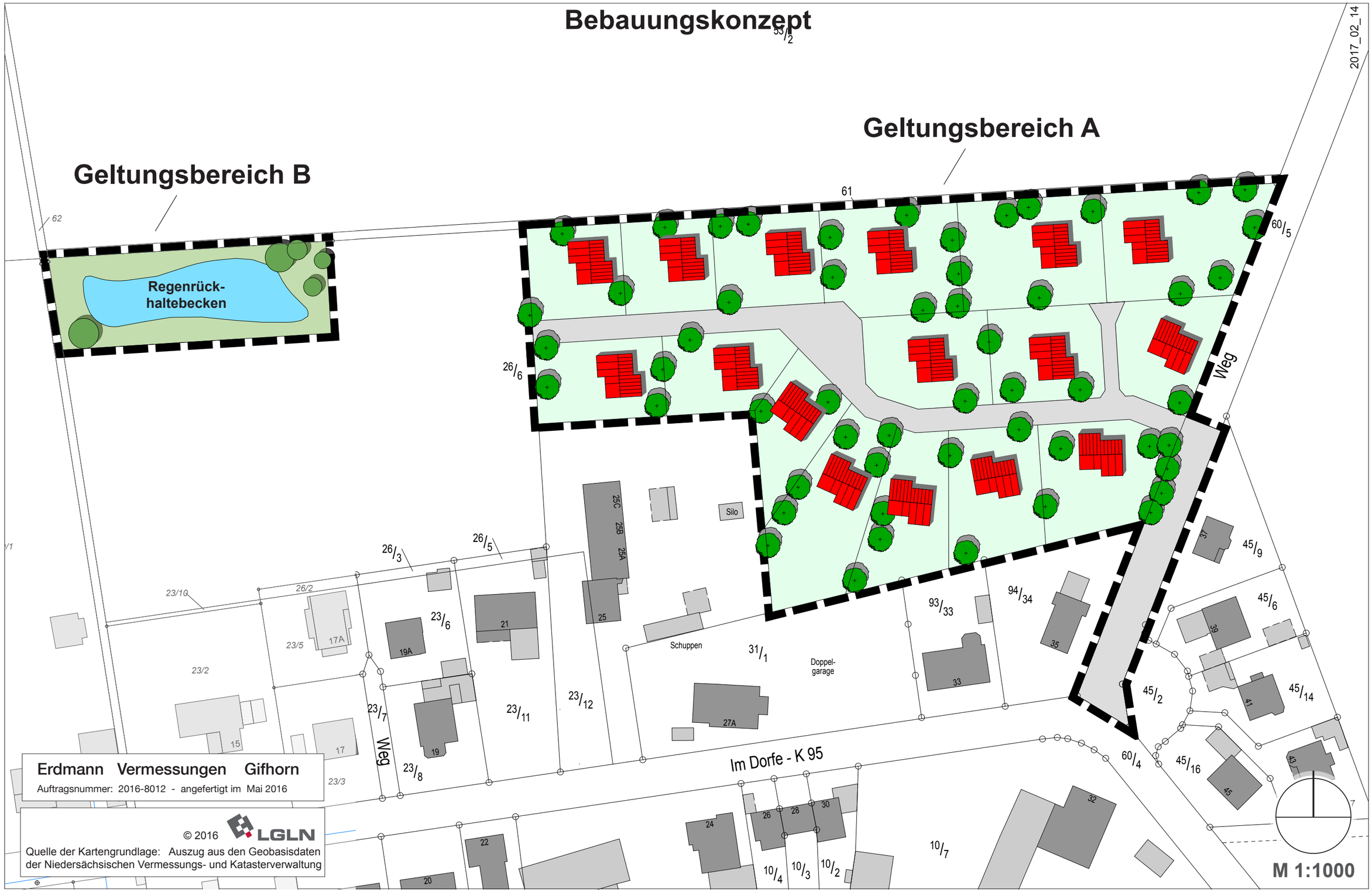


Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig

Gemeinde Calberlah Ortsteil Jelpke

Bebauungsplan Kirchfeld

Bebauungskonzept



Erdmann Vermessungen Gifhorn

Auftragsnummer: 2016-8012 - angefertigt im Mai 2016

© 2016 LGLN

Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig

Gemeinde Calberlah Ortsteil Jelpke

Bebauungsplan Kirchfeld

Zeichnerische Festsetzungen

Erdmann Vermessungen Gifhorn

Auftragsnummer: 2016-8012 - angefertigt im Mai 2016

© 2016 LGLN

Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig

PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 und Nr. 6 BauGB, §§1-11 BauNVO)

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

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

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Baugrenze

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: privater Erschließungsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 16 BauGB)

Grünfläche, öffentlich

RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Erhalt v. Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25

Sonstige Planzeichen

Grenzen der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt bis zu einer max. Breite von 5 m zulässig.

Für die Baugrundstücke, die an die Wegeparzelle (Flurstück 60/5) angrenzen, wird auf der Ostseite ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

2. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 10 BauGB)

2.1 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ist die Anlage von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sowie unterirdische Nebenanlagen, die der Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

2.2 Einfriedungen

An den Seiten der Baugrundstücke, die an die östliche, nördliche und nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzen, sind lückenlose Einfriedungen ohne Türen und Tore herzustellen.

3. Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25)

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (Geltungsbereich B) ist ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken unter Beachtung der hydraulischen Erfordernisse und wasserrechtlichen Vorschriften vorzusehen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist als Mulde mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:3 bis 1:10 herzustellen.
Das Regenwasserrückhaltebecken sowie dessen Randbereiche sind durch Ansaat einer artenreichen und standortgerechten Kräuter-/ Gräsermischung als Wiesenbereiche zu entwickeln. In den Randbereichen des Beckens sind 5 hochstämmige Laubbäume (18 - 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen. Zufahrtsbereiche sind mit Schotterrasen zu befestigen.
Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

4. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Erhalt von Feldgehölzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die Gehölze der vorhandenen Hecke auf der Westseite der Wegeparzelle (Flurstück 60/5 tlw.) sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

4.2 Straßenbäume (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Planstraße sind mindestens 5 mittelkronige Laubbäume als Hochstämme (18 - 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen.
Für die anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 7,5 m^2 Fläche vorzusehen. Die Flächen sind gegen Überfahren zu schützen.
Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen herzustellen. Sie sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

5. Externe Flächen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 6.420 Werteinheiten und der artenschutzrechtliche Ausgleich gem. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG sind auf einer Fläche von 7.500 m^2 innerhalb des Kompensationspools "Rolfsbütteler Feld" auf dem Flurstück 36/6, Flur 5, Gemarkung Hillerse, unter Berücksichtigung der artspezifischen Ansprüche von Feldlerche und Schafstelze umzusetzen.
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden dem Baugebiet "Kirchfeld" in Jelpke, im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135 a BauGB zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund des § 84 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

1. Geltungsbereich (§ 9 (3) BauGB und § 18 (1) BauNVO)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchfeld“.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dächer und die Höhe von baulichen Anlagen.

2. Anforderungen an die Gestaltung der Dächer (§ 84 (3) NBauO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 25° bis 50° zulässig.

Dächer von Garagen sowie die Dächer von Nebenanlagen sind auch als Flachdächer zulässig.

2.2 Material und Farben

Für die Deckung der Dächer sind nur Dachsteine aus Ton oder Beton in roten und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig, die sich farblich in den Farbfächer (RAL-Farbkarte 840 HR) der RAL-Farbtöne 2001, 2002, 3013 und 3016 bzw. 7016, 7024 und 7026 einordnen.

Die dazu gehörenden Zwischentöne sind zulässig. Bei engobierten Dachsteinen muss die Farbe der Engobe den zulässigen Farbtönen entsprechen. Sonstige glasierte und glänzende sowie reflektierende Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

Ausgenommen von den festgesetzten Materialien und Farben sind Teile der Dachdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dacheindeckung und Dachbegrünungen, weiterhin Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen.

3. Anforderungen an der Traufhöhen (§ 84 (3) NBauO)

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,0 m. Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren. Bezugspunkt ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche an dem Punkt, die der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

Die festgesetzte Traufhöhe darf auf einer Länge von 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite durch untergeordnete Gebäudeteile wie Türme oder Zwerchhäuser um 1,50 m überschritten werden.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 NBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.