PRÄAMBEL
AUFGRUND § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. D. F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 30. JULI 2017 (BGBL. I S. 2193) I. V. M. UND DER §§ 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) I. V. M. § 58 ABS. 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) I. D. F. VOM 17. DEZEMBER 2010 (NDS. GVBL. S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 27. MÄRZ 2019 (NDS. GVBL. S. 70) HAT DER RAT DER GEMEINDE PARSAU DEN BEBAUUNGSPLAN "KÄLBERANGER III", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PARSAU, DEN ... . 20...

.....
Siegel Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

BESCHLUSS ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
DER RAT DER GEMEINDE PARSAU HAT IN SEINER SITZUNG AM 05.12.2018 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KÄLBERANGER III" BESCHLOSSEN.

PARSAU, DEN ... . 20...

.....
Siegel Die Bürgermeisterin

PLANUNTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE:
AUTOMATISIERTE LIEGENSCHAFTSKARTE
LANDKREIS GIFHORN
SAMTGEMEINDE BROME
GEMEINDE PARSAU
FLUR 19
MAßSTAB: 1:1000

HERAUSGEBER:
AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG, © 2018

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Braunschweig.

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM ... . 20...).
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.

....., DEN ... . 20...

.....
(Amtliche Vermessungsstelle, Unterschrift)

PLANVERFASSER
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES "KÄLBERANGER III" WURDE AUSGEARBEITET VON:
AMTSHOF EICKLINGEN
PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH & Co. KG
MÜHLENWEG 60
29358 EICKLINGEN

EICKLINGEN, DEN ... . 20...

.....
Planverfasser

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB

DIE FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB WURDE DURCH ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANES IN DER ZEIT VOM 07.06.2019 BIS ZUM 08.07.2019 DURCHGEFÜHRT. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS STELLUNGNAHMEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN, DURCH BEKANNTMACHUNG AM ... . ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

PARSAU, den ... .

.....
Die Bürgermeisterin

BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

DIE BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DEREN AUFGABENBEREICH DURCH DIE PLANUNG BERÜHRT WERDEN KANN, SIND GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB MIT SCHREIBEN VOM 04.06.2020 UNTERRICHTET UND ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME BAUGB ZUR ÄUSSERUNG AUCH IM HINBLICK AUF DEN ERFORDERLICHEN UMFANG UND DEN DETAILLIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG GEMÄß § 2 ABS. 4 BAUGB AUFGEFORDERT WORDEN.

PARSAU, den ... .

.....
Die Bürgermeisterin

BESCHLUSS ÜBER DIE ÄNDERUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES

DER VERWALTUNGSRAT DER GEMEINDE PARSAU HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.02.2020 DEN BESCHLUSS ZUR ÄNDERUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES "KÄLBERANGER III" GEFASST.

PARSAU, DEN ... . 20...

.....
Siegel Die Bürgermeisterin

ENTWURF- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB

DER RAT DER GEMEINDE PARSAU HAT AM 04.03.2020 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES "KÄLBERANGER III" MIT DER ZUGEHÖRIGEN BEGRÜNDUNG GEBILLIGT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

PARSAU, DEN ... . 20...

.....
Die Bürgermeisterin

DURCHFÜHRUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB

DER PLANENTWURF UND DER ENTWURF DER BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KÄLBERANGER III" HABEN VOM 20.03.2020 BIS ZUM 30.04.2020 NACH § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS STELLUNGNAHMEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN, DURCH BEKANNTMACHUNG AM 13.03.2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

PARSAU, DEN ... . 20...

.....
Die Bürgermeisterin

BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

DIE BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB MIT SCHREIBEN VOM 17.03.2020 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

PARSAU, DEN ... . 20...

.....
Die Bürgermeisterin

PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN
DER RAT DER GEMEINDE PARSAU HAT DIE VORGEBRACHTEN STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM ... . 20... GEPRÜFT.
DAS ERGEBNIS IST AM ... . 20... MITGETEILT WORDEN.

PARSAU, DEN ... . 20...

.....
Die Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KÄLBERANGER III"
DER BEBAUUNGSPLAN "KÄLBERANGER III" WURDE AM ... . 20... VOM RAT DER GEMEINDE PARSAU ABSCHLIEßEND BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KÄLBERANGER III" WURDE MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES PARSAU VOM ... . 20... GEBILLIGT.

PARSAU, DEN ... . 20...

.....
Die Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

DER BEBAUUNGSPLANES "KÄLBERANGER III" WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

PARSAU, DEN ... . 20...

.....
Die Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDERMANN EINGESEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB DURCH BEKANNTMACHUNG AM ... . 20... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG SOWIE DIE RECHTSFOLGEN (§ 215 ABS. 2 BAUGB) HINGEWIESEN WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLANES "KÄLBERANGER III" IST DAMIT AM ... . 20... ALS SATZUNG IN KRAFT GETRETEN.

PARSAU, DEN ... . 20...

.....
Siegel Die Bürgermeisterin

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES "KÄLBERANGER III" IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN

PARSAU, DEN ... . 20...

.....
Die Bürgermeisterin

MÄNGEL DER ABWÄGUNG
INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES "KÄLBERANGER III" SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

PARSAU, DEN ... . 20...

.....
Die Bürgermeisterin

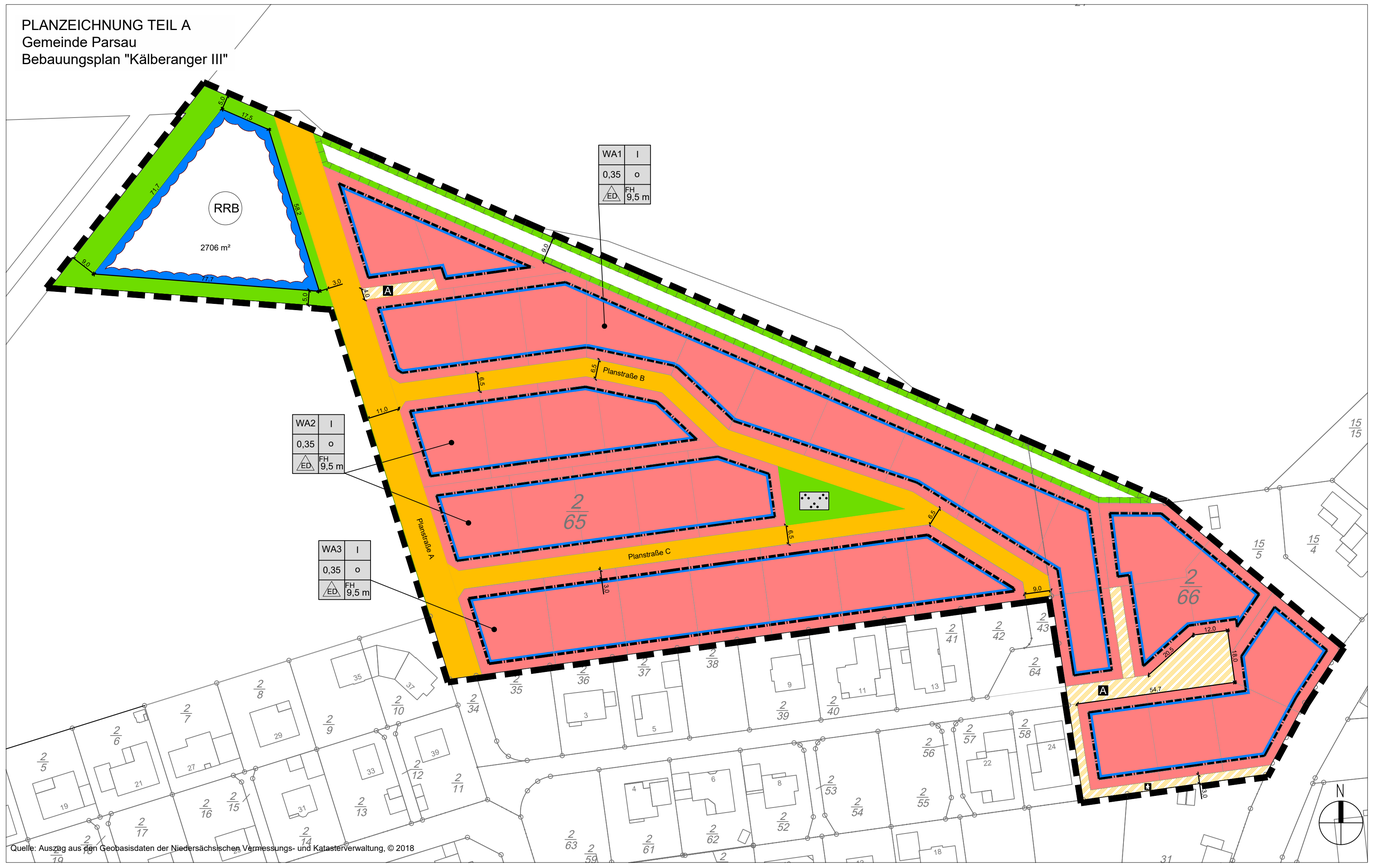
WEITERE VERFAHRENSVERMERKE

BEGLAUBIGUNG
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DIESER ABSCHRIFT MIT DER URSCHRIFT WIRD HIERMIT BEGLAUBIGT.

PARSAU, DEN ... . 20...

.....
Die Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG TEIL A
Gemeinde Parsau
Bebauungsplan "Kälberanger III"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUGEBIET

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätzen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden.

1.2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird mit einer Höhe von maximal 9,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

1.2.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) darf nicht höher als 0,60 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

1.2.4 Oberer Bezugspunkt ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach ist die Attika, bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst, bei Gebäuden mit Pultdächern die Oberkante der baulichen Anlage. Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die endgültige Höhenlage der nächstgelegenen Anliegerstraße an der Stelle des Baugrundstücks, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüber liegt (vgl. § 6 Abs.1 NBauO).

1.3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

1.3.1 Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nach § 12 BauNVO sowie von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Einfriedungen und Zufahrten nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 Innerhalb aller Baufelder des Plangebiets ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1 Die Planstraßen A, B, C werden als „Straßenverkehrsflächen" festgesetzt. Der Ausbau der drei Planstraßen muss gemäß den Anforderungen der Feuerwehr, der übrigen Rettungs- und der Entsorgungsfahrzeuge entsprechen.

1.4.2 Die Planstraße A dient auch der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche auch in den späteren Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen erfolgen kann und mit unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Erschütterungsemissionen verbunden ist. Diese landwirtschaftlichen Betriebsgeräusche sind zu dulden.

1.4.3 Entlang der Grundstücke, die im Baufeld WA 4 direkt an der Bundesstraße B 244 (Hauptstraße) anliegen, wird ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

1.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.5.1 Unterirdische Versicherungsverfahren sind aufgrund der Höhe des Grundwasserspiegels in Verbindung mit der RiStWaG nicht zulässig.

1.5.2 Anfallendes Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken sowie den Verkehrsflächen ist in der festgesetzten Fläche zurückzuhalten. Dazu ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 800 m³ und einer Grundfläche von 2.700 m² anzulegen und gemäß den Pflanzvorgaben der Maßnahme A05 naturnah zu bepflanzen. Der Drosselabfluss aus dem Becken ist in den vorhandenen, zu ertüchtigenden südlichen Bahndammseitengraben einzuleiten.

1.5.3 Zum Schutz des geplanten Trinkwasserschutzgebiets IIIA

a) sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn ihre Gründungssohlen auf Höhe des unteren Bezugspunktes liegen;
b) dürfen Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche nicht vorgenommen werden, auch wenn das Grundwasser nicht aufgedeckt wird;
c) sind Zufahrten und sonstige Verkehrsflächen nur zulässig, wenn die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag)" in der jeweils geltenden Fassung beachtet und ein breitflächiges Versickern des abfließenden Wassers gewährleistet wird;
d) ist die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers nur zulässig bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder gleichwertige Filteranlagen;
e) ist die Einleitung oder Versickerung von Kühlwasser oder Wasser aus Wärmepumpen ins Grundwasser verboten;

1.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Es kann zu landwirtschaftlich bedingten Emissionen in Form von Stäuben, Gerüchen und Geräuschen kommen. Diese sind von den künftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.

2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Umweltbericht

Die im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan „Kälberanger III" im Text dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz des Eingriffs sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Kälberanger III".

2.2 Schutzmaßnahmen

S01 Vegetationsschutzmaßnahmen - Gehölzschutz

Die zu schützenden Gehölzbestände sind von einem mind. 1,8 m hohen, standfesten Zaun (Schutzzaun) zu umgeben, der den gesamten Bereich innerhalb der Kronentraufe absichert. Der Zaun wird nach der Errichtung des Regenrückhaltebeckens wieder abgebaut.

Die Kronentraufe von Bäumen ist von Baustoffen und Baumaschinen freizuhalten. Baumaßnahmen sind in diesem Bereich unzulässig.

Sind Bäume, aufgrund unvorhergesehener Änderungen, zu Fällen, sind die Maßnahmen in der Baumschutzsatzung von Parsau maßgeblich. Die Schutzmaßnahmen sind in entsprechenden Abständen vom Stamm anzulegen. Abgrabungen im Wurzelraum von erhaltenswürdigen Einzelgehölzen (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) sind gem. DIN 18915 unzulässig. Für den Fall aber, dass Abgrabungen im Bereich von Gehölzen unvermeidbar sind, sind diese durchzuführen. Dadurch sollen der Erhalt und die Standsicherheit der Gehölze langfristig gesichert werden.

S02 Schutzmaßnahmen für Tiere - Brutvogelschutz

Zum Schutz von möglichen Bodenbrütern (Feldlerche) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 15. März und 15. August nur zulässig, wenn ein Sachverständiger das Vorkommen von Vogelnestern unmittelbar vor Baubeginn ausgeschlossen hat. Sollten Brutreviere unmittelbar vor dem Baubeginn vorhanden sein, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Das weitere Vorgehen bzgl. des Schutzes und der Kompensation von Brutrevieren ist mit der UNB abzustimmen.

S03 Schutzmaßnahmen für Böden - Bodenschutz

Der Baubetrieb inklusive der Zwischenlagerung von Oberboden ist auf die geringst mögliche Fläche zu beschränken. Lagerung von Böden außerhalb des B-Planes ist nicht gestattet.

Die Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme für die Fortsetzung der bisherigen oder zukünftig angestrebten Nutzung ordnungsgemäß zu rekultivieren.

Die Ausweisung des Baustellenbereiches ist vor Baubeginn zu erfolgen und in die Bauausführungsunterlagen aufzunehmen. Die Maßnahme ist während der gesamten Bauphase zu beachten.

2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind wie im Umweltbericht beschrieben umzusetzen. Die Pflanzauswahl erfolgt gemäß natürlich vorkommenden Gehölzarten und unter der Verwendung von heimischen Arten. Die konkrete Artenauswahl erfolgt im Rahmen der Ausführung und ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.2.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kälberanger III"

A04 Entwicklung und Pflege einer Strauch-Baumhecke

Im nördlichen Randgebiet zum Offenland ist eine rd. 9 m breite und 305 m lang Strauch- Baumhecke anzulegen, die die bestehende Siedlung vom Offenland naturnah angrenzt. Es sind gebietsheimische und standorttypische Pflanzen zu verwenden. Zu verwendende Gehölzarten in Heisterqualität sind hpts.: Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Feldahorn (Acer campestre) u. a. Als Straucharten können folgende Arten genutzt werden: Schlehe (Prunus spinosa), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), u. a.

Die Bäume und Sträucher sollen im Endstadium einen geschlossenen, linearen Bestand mit einer Höhe von 6 - 8 m bilden. Es ist dabei darauf zu achten, dass die Pflanzgrößen der Arten nach außen hin (zum nördlichen Acker) abflatt um eine möglichst große und vielschichtige Kontaktzone zum Offenland zu erzeugen.

Vereinzelte Hochstämme sind in der sonst von Heistern und Sträuchern dominierten Initialisierungsanpflanzung zu verwenden. In der nördlichen Ecke des Bebauungsplanes ist die Strauchbaumhecke aufgrund der geringeren Breite (rd. 9 m) auf einer Länge v. 305 m nur ein bis zweireihig anzulegen.

Während der ersten drei Jahre ist eine Anwuchskontrolle und ggf. der Ersatz ausgefallener Arten durchzuführen. Die Strauch-Baumhecke ist im Rahmen der allgemeinen Unterhaltung dauerhaft zu pflegen und alle 10 Jahre zwischen Oktober und Februar auf den Stock zu setzen.

A05 Entwicklung und Pflege von halbruderalen Gras- und Staudenfluren

In den Randbereichen des Bebauungsplanes und innerhalb des Bebauungsplanes sind halbruderale Gras- und Staudenfluren für die Umrandung des Regenrückhaltebeckens, das Regenrückhaltebecken und für die Grünfläche als Park anzulegen. Die Grünfläche Park ist vielgestaltig aufzubauen.

Entwicklung: Herstellung des Oberbodens und Einsaat in Regio-Saatgut Qualität (z.B. Typ RSM 7.4), Landschaftsrasen-Halbschatten.

Pflege: Zweimalige Mahd der Ruderalflächen im Jahr, Abtransport des Mahdgutes.

Im Rahmen der Entwicklung und Pflege der öffentlichen Grünfläche (Park) sind auch sandige Offenbodenbereiche im Komplex mit Scherrasen (GRA) möglich.

A06 Entwicklung und Pflege von neuzeitlichen Hausgärten

Freiflächen, die nicht baulich genutzt werden, sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch zu bepflanzen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialaufschüttungen in Verbindung mit darunter liegenden, nicht durchwurzelbaren Folien sind nicht gestattet.

2.2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kälberanger III"

A07 Pflege von linearen Gehölzstrukturen

Die linearen Gehölzstrukturen (Pioniergehölze aus Zitterpappel und Birken) sind Abschnittsweise auf rd. 800 m alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen, sodass sich kleinräumige, offene Bereiche bilden.

Zur Strukturanreicherung für potentielle Besiedlungen (Habitatfunktionen Reptilien) sind die abgeschnittenen Stangenhölzer als Totholzhaufen in den offenen Abschnitten I, III, IV, & VII zu etablieren.

Langfristig sind geeignete Maßnahmen zu entwickeln um für alle Anrainergemeinden entlang der entwidmeten Bahnstrecke ein einheitliches Ziel- und Maßnahmenkonzept aufzustellen, sodass diese für den Biotopverbund potentiell wertvolle lineare Fläche naturschutzfachlich besser genutzt werden kann.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Biotopverbund

Langfristig sind geeignete Maßnahmen zu entwickeln um für alle Anrainergemeinden entlang der entwidmeten Bahnstrecke ein einheitliches Ziel- und Maßnahmenkonzept aufzustellen, sodass diese für den Biotopverbund potentiell wertvolle lineare Fläche, naturschutzfachlich besser genutzt werden kann.

Bodendenkmale

Landkreis Gifhorn, Schreiben vom 30.04.2020: Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz-NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Brandschutz

Landkreis Gifhorn, Schreiben vom 30.04.2020: 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).

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).

Erdfallgefährdung

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 29.04.2020: Die Planungsfläche wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nutzung von Niederschlagswasser

Unterhaltungsverband Ohre, Schreiben vom 23.03.2020: Unabhängig von den Möglichkeiten der „Entsorgung" des Niederschlagswassers, sollte die Vermeidung von Versiegelung in Betracht gezogen werden. Auch die Nutzung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sollte nicht außer Acht gelassen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzung des Bebauungsplans gemäß PlanzV 90

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,35 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

FH 9,0 — Firsthöhe 9,0 m (als Höchstmaß)

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

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

A — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Anliegerstraße

Ö — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche - Zweckbestimmung: Grünfläche um Regenrückhaltebecken

PP — Grünfläche - Zweckbestimmung: Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

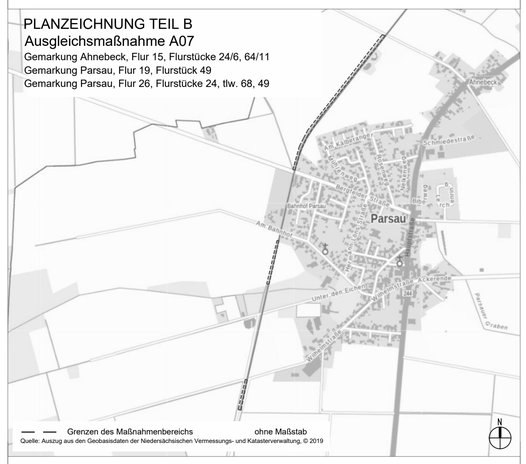
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

RRB — Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

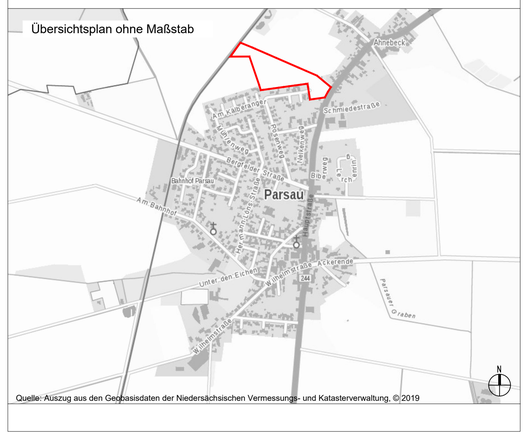
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHNUNG TEIL B
Ausgleichsmaßnahme A07
Gemarkung Ahnebeck, Flur 15, Flurstücke 24/6, 64/11
Gemarkung Parsau, Flur 19, Flurstück 49
Gemarkung Parsau, Flur 26, Flurstücke 24, tlw. 68, 49



Gemeinde Parsau
Bebauungsplan "Kälberanger III"

Übersichtsplan ohne Maßstab



Datum	Verfahrensstand	Änderung	Bearbeiter
29.05.2019	Vorentwurf		MS/LCB
03.03.2020	Entwurf		MS/LCB
13.05.2020	Fassung zum Beschluss		MS/LCB

Auftraggeber: Gemeinde Parsau, Hauptstraße 21, 38470 Parsau

Ausarbeitung: Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Dipl.-Geogr. Michael Schmidt

Mühlenweg 60
29358 Eicklingen

Tel: +49 (0) 5149 - 18 60 80
Fax: +49 (0) 5149 - 18 60 89
E-Mail: info@amtshof-eicklingen.de
www.amtshof-eicklingen.de

Maßstab	1:1.000	Bearb. / gez.	MS/LCB
Datum	13.05.2020	Blattgröße	870 x 595