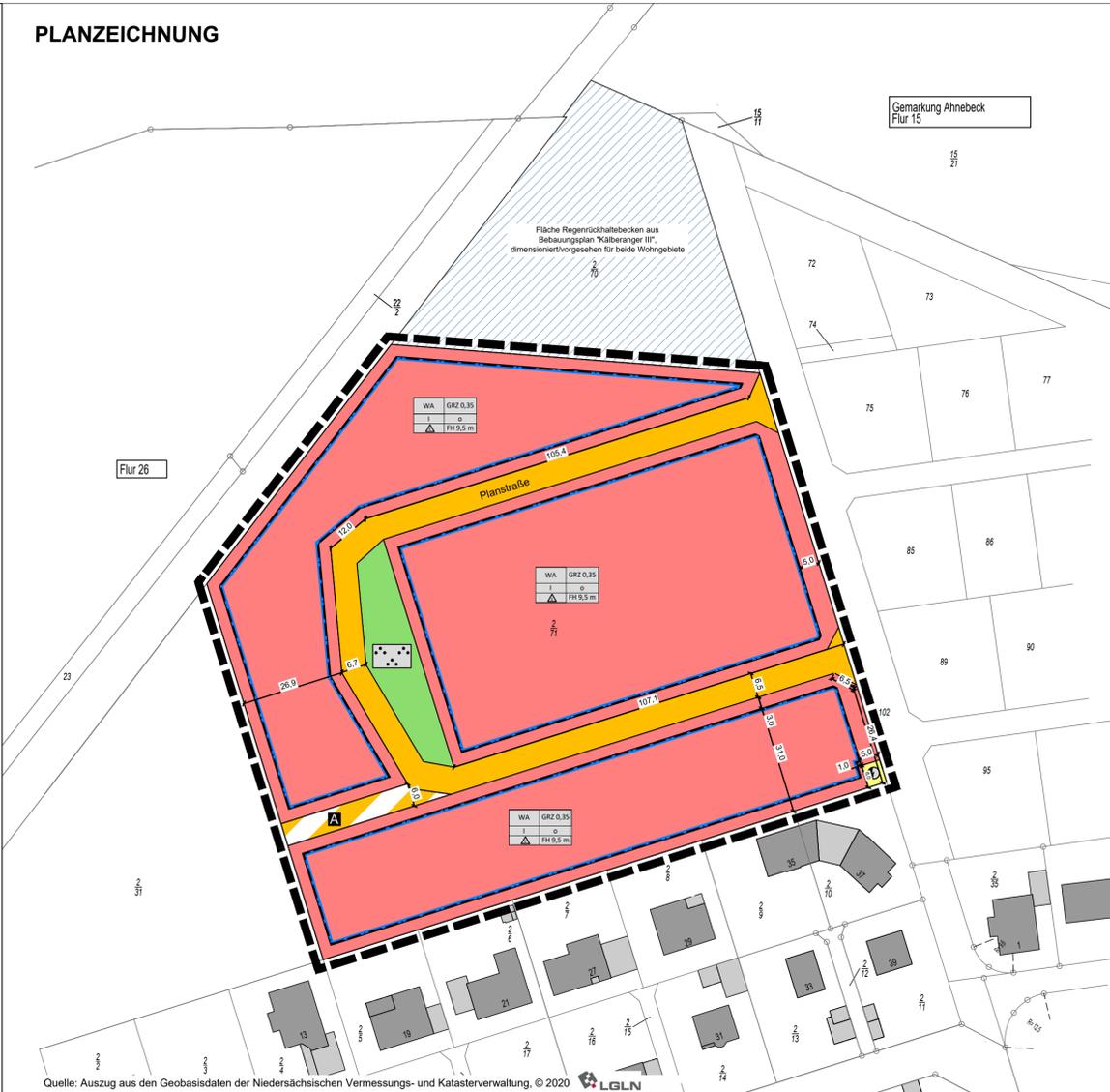


PLANZEICHENERKLÄRUNG

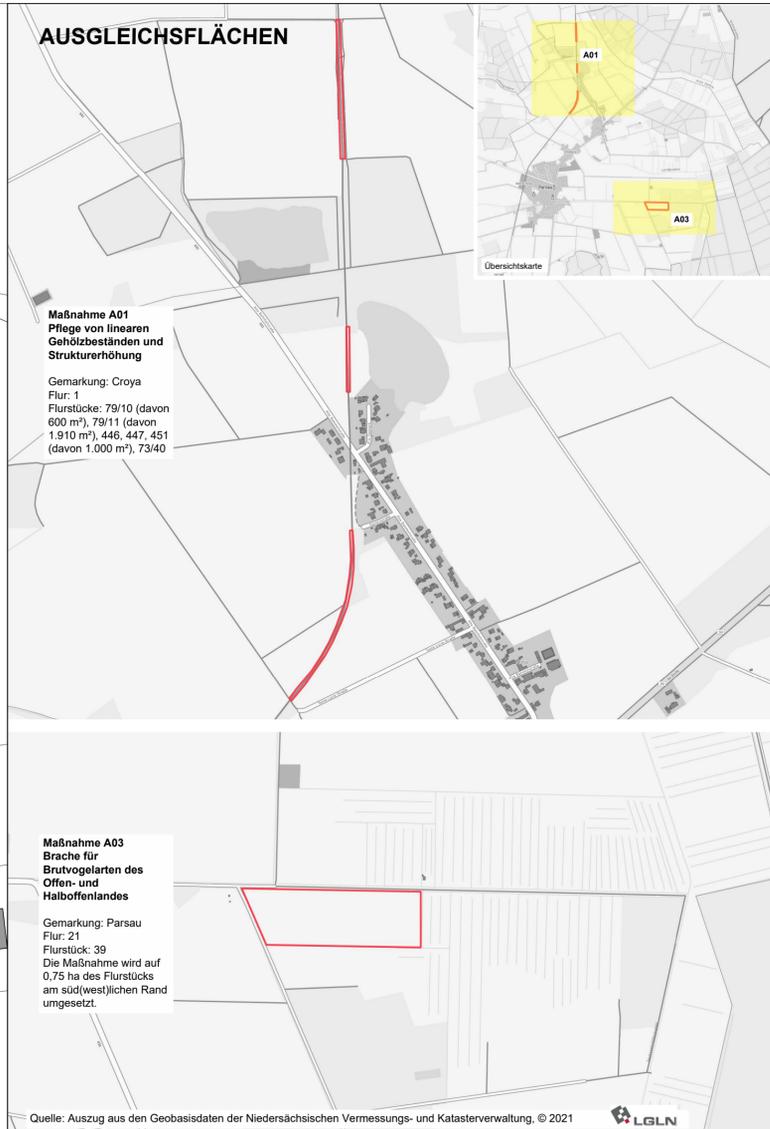
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone

WA	GRZ 0,35	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
I	0	Anzahl der Vollgeschosse	offene Bauweise
FH 9,5 m		zur Einbauten zulässig	Höhe der baulichen Anlagen
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; private Anliegerstraße
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
 - 7. Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - 9. Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage
- 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Lage Regenrückhaltebecken aus Baueilplänenverfahren "Kälberanger III"

PLANZEICHNUNG



AUSGLEICHSFLÄCHEN



- einzuweisen, das für beide Baugebiete dimensioniert und geplant wurde.
- 5.3 Zum Schutz des geplanten Trinkwasserschutzgebietes 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 (RiSWag)“ in der jeweils geltenden Fassung beachtet und ein breittafeliges 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.

GRÜNNORDERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 1A ABS. 3 BAUGB)

- 1.1 Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit (Brutzeit = Anfang März bis Ende August) durchzuführen. Liegt der Termin innerhalb der Brutzeit ist eine Kontrolle des Baubereichs auf möglicherweise vorhandene Nester vor Beginn der Arbeiten durch einen Sachverständigen notwendig (V02).
- 1.2 Bei Erdarbeiten im Plangebiet ist der Oberboden abzutragen, getrennt zwischenzulagern und nach Beendigung anderer Bodenarbeiten wieder in möglichst gleicher Mächtigkeit anzudecken. Die DIN 18300 und die DIN 18915 sind dabei gleichfalls zu beachten.
- 1.3 Der für das Schutzgut Boden und Fläche ermittelte Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 5.523,73 m² und das für des Schutzgut Tiere und Pflanzen ermittelte Kompensationserfordernis in Höhe von 9.375 Flächenwerten erfolgt auf drei im Eigentum der Gemeinde befindlichen (auf drei) Abschnitten des ehemaligen Bahndamms nördlich und südlich der Ortschaft Croya auf einer Gesamtlänge von 960 m und etwa 10 m Breite (Gemarkung Croya, Flur: 1, Flurstücke: 79/10 (davon 600 m²), 79/11 (davon 1.910 m²), 446, 447, 451 (davon 1.000 m²), 73/40, insgesamt etwa 8.855 m²). Als Maßnahme wird eine streckenweise Aufflichtung der Gehölzbestände (Maßnahme A01) - vornehmlich junge Zitterpappeln (Populus tremula) und Birken (Betula pendula) - festgesetzt. Sie werden als Einzelstämme bzw. gruppenweise entnommen, das Unterholz wird stark aufgelichtet.
- 1.4 Zur Kompensation des Lebensraumverlustes von Brutvogelarten des Offen- und Halboffenlandes und zur Kompensation der Beeinträchtigung des Bodens wird zudem auf einer Ackerfläche (Gemarkung Parsau, Flur 21, Flurstück 39) ein Teilstück (0,75 ha) als Brache festgesetzt (A03). Die Brachfläche muss ortsfest sein. Die Pflege umfasst den jährlichen Umbruch ab Oktober. Die konkrete Entwicklung und Pflege der Brachfläche ist mit der UNB des LK Gifhorn abzustimmen.

HINWEISE

- 1 Abfallbeseitigung
 - 2.1 Stichstraßen können nicht angefahren werden, Anwohner von Straßen, die die o.g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr spätestens bis 6.00 Uhr im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwelastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind entsprechende geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.
- 2 Brandschutz
 - 2.1 Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,
 - für zwei Stunden als Löschwassergrundversicherung 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, Löschwasserleiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde/ Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung „Löschwasserentnahme aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der AGBF, des DfV und des DVGW (Stand 04/2018).
 - 2.2 Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleiten 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)
 - 2.3 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)
- 3 Immissionsschutz
 - Vor Beginn der Erschließung ist anhand von Bodenuntersuchungen nachzuweisen, dass keine Schadstoffe in erhöhter Konzentration vorliegen. Die Bodenuntersuchungen sind durch ein Gutachten gem. § 18 BBodSchG durchzuführen und zu dokumentieren.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG), hat der Rat der Gemeinde Parsau diesen Bebauungsplan "Kälberanger IV", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Parsau, den 20.....

Siegel Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Parsau hat in seiner Sitzung am 20..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kälberanger IV“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 20..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Parsau, den 20.....

Siegel Die Bürgermeisterin

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20..... bis 20..... einschließlich statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 20..... bis 20..... einschließlich stattgefunden.

Parsau, den 20.....

Siegel Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Parsau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Parsau, den 20.....

Siegel Die Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 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.
 - Ausnahme: können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
 - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen ausgeschlossen.
 - 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze 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.
 - 2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird mit einer Höhe von maximal 9,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
 - 2.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) darf nicht höher als 0,60 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.
 - 2.4 Oberer Bezugspunkt ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach ist

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

- 3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 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.
 - 3.2 Innerhalb aller Baugrunderlöse des Plangebiets ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Für Familienangehörige ist eine zweite Wohneinheit mit maximal 40 m² im Wohngebäude zulässig.
- 4 Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1 Die Planstraße wird als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Der Ausbau der Planstraße muss gemäß den Anforderungen der Feuerwehr, der übrigen Rettungs- und der Entsorgungsfahrzeuge entsprechen.
- 5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - 5.1 Unterirdische Versickerungsverfahren sind aufgrund der Höhe des Grundwasserspiegels in Verbindung mit der RiSWaG nicht zulässig.
 - 5.2 Anfallendes Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken sowie den Verkehrsflächen ist in das Regenrückhaltebecken aus dem Bebauungsplan "Kälberanger III"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 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.
 - Ausnahme: können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
 - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen ausgeschlossen.
 - 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze 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.
 - 2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird mit einer Höhe von maximal 9,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
 - 2.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) darf nicht höher als 0,60 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.
 - 2.4 Oberer Bezugspunkt ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach ist

- 4 Kreisarchäologie
 - Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archaische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; info.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 Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- 7 Versorgungsleitungen
 - Grundsätzlich befinden sich die Versorgungsleitungen für Strom im Planbereich im Eigentum der LandE GmbH und werden von der LSW Netz GmbH & Co. KG (LSW Netz) betrieben. Die Versorgungsleitungen für Gas im Planbereich befinden sich im Eigentum der GLG GmbH und werden von der LSW Netz betrieben. Diese Versorgungsleitungen und Anlagen dürfen generell nicht durch andere Leitungssysteme, Gebäude, Fundamente, Schächte, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage „LSW Anweisungen zum Schutz unterirdischer Leitungen.pdf“ zu beachten. Die hierin genannten Abstände gelten z.B. auch bei einer Grenzbebauung zum öffentlichen Raum hin, in dem unsere Versorgungsleitungen verlegt sind.

- 5 Landwirtschaftliche Immissionen
 - Durch die Bewirtschaftung der benachbarten, beregungstechnisch erschlossenen landwirtschaftlichen Nutzflächen können Immissionen in Form von Stäuben, Gerüchen, Geräuschen und ggf. Sprühnebel entstehen, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den NutzerInnen als örtlich zu tolerieren sind.
- 6 Schutz landwirtschaftlicher Nutzflächen
 - Sofern die geplanten Gehölzplantagen direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, ist für die Gehölzunterhaltung Sorge zu tragen, um Beschattungen und Bewirtschaftungsgeschwiernisse zu vermeiden. Sofern sich landwirtschaftlich betrachtet ungünstige Unkrautgesellschaften (z.B. Disteln) entwickeln, sollte deren horstweise Bekämpfung auch zukünftig möglich sein, um Distelflug und einer damit verbundenen Ackerverkräutung vorzubeugen.

Gemeinde Parsau Bebauungsplan "Kälberanger IV"



Datum	Verfahrensstand	Änderung	Bearbeiter
01.12.2020	Vorentwurf		MS/LCB
13.10.2021	Entwurf		MS/LCB
17.12.2021	Fassung zum Beschluss		MS/LCB
20.01.2022	Urschrift		MS/LCB
Auftraggeber	Gemeinde Parsau Hauptstraße 21, 38470 Parsau		
Ausarbeitung	Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG Dipl.-Geogr. Michael Schmitt		
	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	20.01.2022	Blattgröße	877,5 x 440 mm