

PRÄAMBEL
AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DER §§ 10 UND 13 A DES BAU-
GESETZBUCHES (BAUGB) I. D. F. VOM 23. SEPTEMBER 2004
(BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM
20. JULI 2017 (BGBl. I S. 2808) I. V. M. UND DER §§ 80 UND 84
DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAU- ORDNUNG (NBAUO) IN
VERBINDUNG MIT § 58 ABS. 2 NR. 2 DES
NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGE-
SETZES (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" GEMÄß § 13a BAUGB BESCHLOSSEN.

PARSAU, DEN 20....
.....
Siegel Die Bürgermeisterin

PLANUNTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE:
AUTOMATISIERTE LIEGENSCHAFTSKARTE
LANDKREIS GIFFHORN
SAMTGEMEINDE BROME
GEMEINDE PARSAU
FLUR 19
MAßTAB: 1:1000
HERAUSGEBER:
AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDER-
SÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVER-
WALTUNG, © 2018

Landsamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
(LGLN), Regionaldirektion Braunschweig

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES
LIEGENSCHAFTSKASTERS UND WEIST DIE STADTE-
BAULICH BEDUTSAMEN ANLAGEN SOWIE
STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND
VOM 20....).
SIE IST HINZULICHT DER DARSTELLUNG DER GRENZEN
UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWAND-
FREI. 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 BIS ZUM
DURCHFÜHRT. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT
DEM HINWEIS, DASS STELLUNGSNAHMEN WÄHREND DER
AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER
ZUR NIEDERSCHRIFT VORBRACHT WERDEN KÖNNEN,
DURCH BEKANNTMACHUNG AM ORTSÜBLICH
BEKANNT GEMACHT WORDEN.

PARSAU, den 20....
.....
Siegel 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 20....
UNTERRICHTET UND ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME
UND ZUR AUSSERUNG AUCH IM HINBLICK AUF DEN
ERFORDERLICHEN UMFANG UND DEN DETAILIERUNGSGRAD
DER UMWELTPRÜFUNG GEMÄß § 2 ABS. 4 BAUGB
AUFGEFORDERT WORDEN.

PARSAU, den 20....
.....
Siegel Die Bürgermeisterin

ENTWURF- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEMÄß § 3 ABS. 2
BAUGB
DER RAT DER GEMEINDE PARSAU HAT AM xx.xx.20xx DEN
ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES "KÄLBERANGER III" MIT
DER ZUGEHÖRIGEN BEILAGE UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB
BESCHLOSSEN.

PARSAU, DEN 20....
.....
Siegel Die Bürgermeisterin

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

PARSAU, DEN 20....
.....
Siegel 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... BIS ZUM 20... NACH § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH
AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM
HINWEIS, DASS STELLUNGSNAHMEN WÄHREND DER
AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER
ZUR NIEDERSCHRIFT VORBRACHT WERDEN KÖNNEN,
DURCH BEKANNTMACHUNG AM 20... ORTSÜBLICH
BEKANNT GEMACHT WORDEN.

PARSAU, DEN 20....
.....
Siegel 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 20... ZUR ABGABE EINER
STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

PARSAU, DEN 20....
.....
Siegel Die Bürgermeisterin

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

PARSAU, DEN 20....
.....
Siegel Die Bürgermeisterin

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

PARSAU, DEN 20....
.....
Siegel Die Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG
DER BEBAUUNGSPLANES "KÄLBERANGER III" WIRD HIERMIT
AUSGEFERTIGT.

PARSAU, DEN 20....
.....
Siegel 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 FORMVOR-
SCHRIFTEN 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 FORMVOR-
SCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGS-
PLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN

PARSAU, DEN 20....
.....
Siegel 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....
.....
Siegel Die Bürgermeisterin

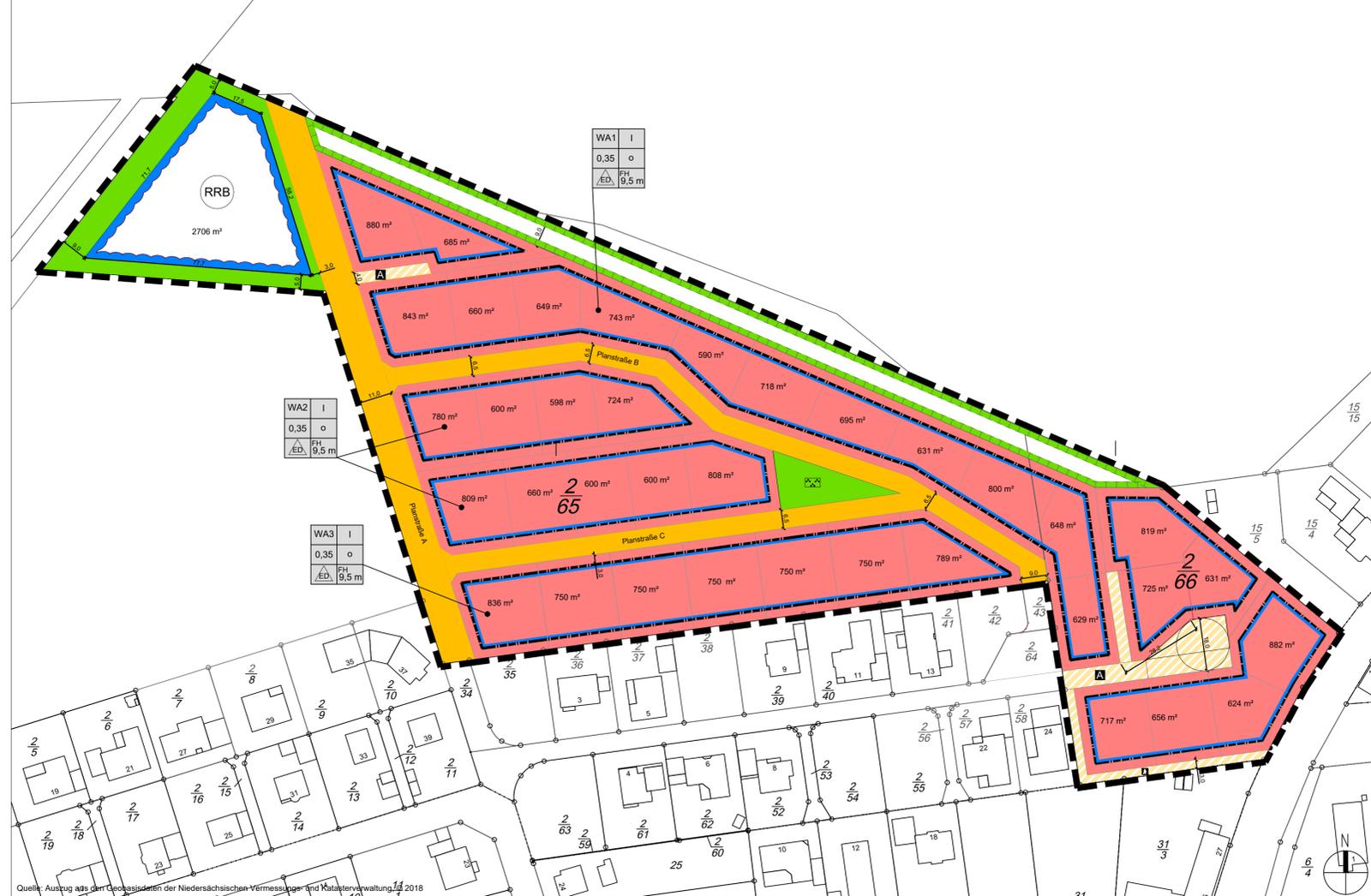
ENTWURF- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEMÄß § 3 ABS. 2
BAUGB
DER RAT DER GEMEINDE PARSAU HAT AM xx.xx.20xx DEN
ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES "KÄLBERANGER III" MIT
DER ZUGEHÖRIGEN BEILAGE UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB
BESCHLOSSEN.

PARSAU, DEN 20....
.....
Siegel Die Bürgermeisterin

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

PARSAU, DEN 20....
.....
Siegel Die Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG TEIL A Gemeinde Parsau Bebauungsplan "Kälberanger III"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018

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 Beherbergungswesens,
 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 Stellplätze nach § 12 BauNVO mit drei 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 Antenne, 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 Höhenlinie der nächstgelegenen Anliegerstraße an der Stelle des Baugrundstücks, die von der Straßenseite 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 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 9 244 (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 RISWaG nicht zulässig.
- 1.5.2 Anfallendes Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken sowie den Verkehrsflächen ist in der festgesetzten Fläche zurückzuführen. 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 im Wasserschutzgebiet (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, wenn durch ausreichende Reinigung durch flächendeckende 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 GRÜNDORDERISCHE 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 Kronenraufe absichert. Der Zaun wird nach der Errichtung des Regenrückhaltebeckens wieder abgebaut.
Die Kronenraufe von Blumen ist von Baustoffen und Baumaschinen freizuhalten. Baumaßnahmen sind in diesem Bereich unzulässig. Die Schutzmaßnahmen sind in entsprechenden Abständen vom Stamm anzulegen. 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.

S02 Schutzmaßnahmen für Tiere - Brutvogelchutz

Zum Schutz von möglichen Bodenbrütern (Feldlerche) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 15. März und 15. August nur zulässig, wenn ein Sachverständiger das Vorkommen von Vogelneestern 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 Bauausführungserlässe 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.

2.1 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 Kronenraufe absichert. Der Zaun wird nach der Errichtung des Regenrückhaltebeckens wieder abgebaut.
Die Kronenraufe von Blumen ist von Baustoffen und Baumaschinen freizuhalten. Baumaßnahmen sind in diesem Bereich unzulässig. Die Schutzmaßnahmen sind in entsprechenden Abständen vom Stamm anzulegen. 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.

S02 Schutzmaßnahmen für Tiere - Brutvogelchutz

Zum Schutz von möglichen Bodenbrütern (Feldlerche) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 15. März und 15. August nur zulässig, wenn ein Sachverständiger das Vorkommen von Vogelneestern 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 Bauausführungserlässe 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.

2.1 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 Kronenraufe absichert. Der Zaun wird nach der Errichtung des Regenrückhaltebeckens wieder abgebaut.
Die Kronenraufe von Blumen ist von Baustoffen und Baumaschinen freizuhalten. Baumaßnahmen sind in diesem Bereich unzulässig. Die Schutzmaßnahmen sind in entsprechenden Abständen vom Stamm anzulegen. 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.

S02 Schutzmaßnahmen für Tiere - Brutvogelchutz

Zum Schutz von möglichen Bodenbrütern (Feldlerche) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 15. März und 15. August nur zulässig, wenn ein Sachverständiger das Vorkommen von Vogelneestern 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 Bauausführungserlässe 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.

2.1 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 Kronenraufe absichert. Der Zaun wird nach der Errichtung des Regenrückhaltebeckens wieder abgebaut.
Die Kronenraufe von Blumen ist von Baustoffen und Baumaschinen freizuhalten. Baumaßnahmen sind in diesem Bereich unzulässig. Die Schutzmaßnahmen sind in entsprechenden Abständen vom Stamm anzulegen. 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.

S02 Schutzmaßnahmen für Tiere - Brutvogelchutz

Zum Schutz von möglichen Bodenbrütern (Feldlerche) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 15. März und 15. August nur zulässig, wenn ein Sachverständiger das Vorkommen von Vogelneestern 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 Bauausführungserlässe 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG Festsetzung des Bebauungsplans gemäß PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 11 BauNVO)
- WA1 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
 - o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- o Straßenverkehrsflächen
 - o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Anliegerstraße
 - o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- o Grünfläche - Zweckbestimmung: Grünfläche um Regenrückhaltebecken
 - o 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)
- o 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)
- o Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Sonstige Planflächen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PARSAU, DEN 20....
.....
Siegel Die Bürgermeisterin

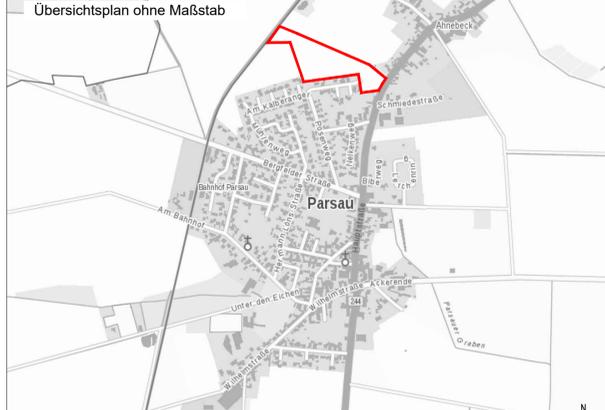
PLANZEICHNUNG TEIL B
Ausgleichsmaßnahme A07
Gemarkung Ahnebeck, Flur 15, Flurstücke 24/6, 64/11
Gemarkung Parsau, Flur 19, Flurstück 49
Gemarkung Parsau, Flur 26, Flurstücke 24, tlw. 68, 49



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019

Gemeinde Parsau Bebauungsplan "Kälberanger III"

Übersichtsplan ohne Maßstab



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019

Datum	Verfahrensstand	Änderung	Bearbeiter
29.05.2019	Vorentwurf		MS/LCB
03.03.2020	Entwurf		MS/LCB

Auftraggeber: Gemeinde Parsau
Hauptstraße 21, 38470 Parsau

Ausarbeitung: Amtshof-Geckling Planungs-gesellschaft mbH &