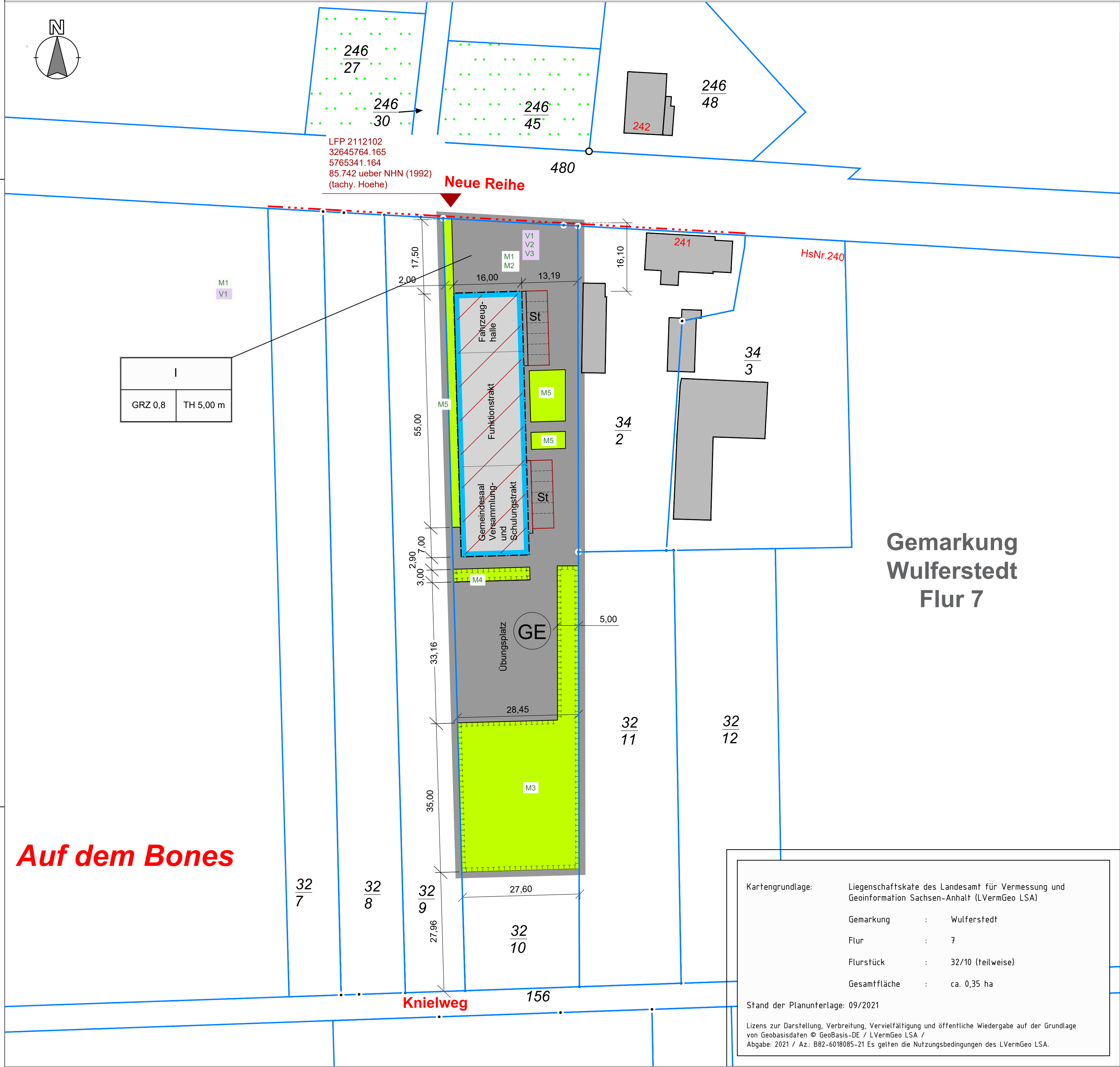


Bebauungsplan
„Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Gemeindesaal“ der Gemeinde Am Großen Bruch im OT Wulferstedt

Teil I - Planzeichnung



Auf dem Bones

Zeichenerklärung
nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV

GE	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Gewerbegebiete, § 8 BauNVO	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO) Baugrenze	Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Nutzungsschablone 1. Geschosszahl (Höchstmaß) 2. Grundflächenzahl 3. Höhe
z.B. 0,8 z.B. 5,00 m z.B. 1	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Grundflächenzahl (GRZ), § 16 und § 19 BauNVO Höhe der baulichen Anlagen – Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (Oberkante der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Vorhaben § 16 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO	Grünflächen § 9 Abs. 1 private Grünfläche Nr. 15 BauGB Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 25a Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Maßzahlen in Meßer hier: Baufenster Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB hier: Stellplätze St Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter Flurstücksnummer Flurstücksgrenze	Bezeichnung Maßnahmen nach grünordnerischer Festsetzung: Kompensationsmaßnahme Vermeidungsmaßnahme

Teil II - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 8 BauNVO).
Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet festgesetzte Baugebiet dient ausschließlich der Unterbringung des gemeindlichen Feuerwehrhauses. Darüber hinaus ist die ausnahmsweise Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Gemeindesaal zulässig.

Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 18 BauNVO).
Die Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Traufhöhe beträgt 85,74 m nach NHN 1992.
Der Bezugspunkt ist der Höhenfestpunkt neben der Straße nordwestlich des Plangebiets.

Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.

Textliche Festsetzung 4: Dachformen
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB, § 23 BauNVO)
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 15° auszubilden.

Textliche Festsetzung 5: Außenbauteile
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB, § 23 BauNVO)
Die Außenwände des Gebäudes sind aus Kalksandstein mit einer Mindeststärke von 24 cm zu errichten und einem Wärmedämmverbundsystem mit einer Mindeststärke von 120 mm zu versehen.
Für die Dachhaut sind Sandwich-Dachelemente mit einem Mineralwolle-Dämmstoffkern und einer Plasse von mindestens 20 kg/m³ zu verwenden.
Die Decke wird mit einer 12,5 mm starken Gipskartonplatte ausgebildet, die mit einer Mineralwolle-Dämmschicht in einer Mindeststärke von 200 mm belegt wird.
Für die Fenster der Ostfassade ist Dreifach-Isolierglas zu verwenden.

Textliche Festsetzung 6: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

V1 Baufeldfreimachung / Bautätigkeit
Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Mitte September jeden Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden.
Baufeldfreimachung oder Bautätigkeiten in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

V2 Zeitliche Beschränkung des Baugeschehens
Zur Vermeidung erheblicher Störungen jagender Fledermäuse sollten Bauarbeiten in den Nacht- und Dämmerungsstunden vermieden werden. Die nächtlichen Phasen sind von akustischen, stofflichen oder geruchlichen Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen zu verschonen.

V3 Ökologische Baubegleitung
Durch eine Begehung der Baufäche durch Sachverständige im Vorfeld der Bautätigkeit sind Vorkommen von Hamstern und Bodenbrütern zu ermitteln. Bei einem Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

M1 Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser
Das auf den Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist über Rigidien zu versickern.

M2 Altlasten
Regelung zum Umgang mit Bodenverunreinigungen
Werden bei Bau- und Abbruchmaßnahmen Verunreinigungen des Bodens und des Bauschuttes festgestellt, oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

M3 Strauch-Baumhecke
An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine 5 m breite Strauch-Baumhecke anzulegen, die südlich des Geltungsbereichs auf 29 m verbreitert. Es werden mindestens vier einheimische Baumarten und mindestens vier verschiedene Straucharten genutzt. Die Anpflanzung hat nach einem dreireihigen Pflanzschema zu erfolgen. Dabei wird ein Abstand zwischen den einzelnen Bäumen von etwa 6 m in Ansaß gebracht. Die Sträucher werden in Dreiergruppen gepflanzt und der Abstand zwischen den einzelnen Sträuchern der Gruppe beträgt mindestens 1 m. Je 30 m laufender Hecke werden fünf Bäume und 25 Sträucher gepflanzt.
Je 30 m laufender Hecke mit 29 m breite werden 45 Bäume und 225 Sträucher gepflanzt.
Die Pflanzung hat im Rahmen der Erschließung des Plangebiets zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen werden im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März ausgeführt.
Es wird eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und DIN 18918 (Herstellung eines abnahmefähigen Zustandes, Abnahme am Ende der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung), eine Entwicklungspflege nach DIN 18919 (Herstellung eines funktionsfähigen Zustandes über 3 Jahre) sowie eine Unterhaltungspflege nach DIN 18919 (Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes auf Dauer) festgesetzt.
Die Standsicherheit der Bäume wird durch das Setzen eines Dreibecks (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser: 8 cm) gewährleistet. Bei Pflanzenausfall wird entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet.
Die neu angepflanzten Gehölze werden mit entsprechenden Vorrichtungen vor übermäßigem Wildverbiss geschützt.
Es hat bedarfsweise eine Bewässerung für den gesamten Entwicklungszeitraum zu erfolgen.
Die Pflanzung der Gehölze hat mit Pflanzmaterial aus der Umgebung (gebietsehemischer Herkunft aus der Region) zu erfolgen. Die Herkunft des Pflanzmaterials wird durch ein Zertifikat nachgewiesen.
Für die Neuanpflanzung sind folgende Mindestanforderungen hinsichtlich des Pflanzgutes / der Pflanzqualität zu beachten:
Bäume der Qualität: „3x verpflanzt“ mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.
Pflanzliste:
Acer campestre Feldahorn (bis 15 m Wuchshöhe)
Betula pendula Hängebirke (8 bis 22 m)
Carpinus betulus Hainbuche (5 bis 15 m)
Populus tremula Zitterpappel (bis 15 m)
Sorbus aucuparia Eberesche (8 bis 10 m)
Die Pflanzung von Obstbäumen ist auf der als Strauch-Baumhecke festgesetzten Fläche zulässig.
Sträucher der Qualität: „2x verpflanzt“ mit einer Höhe von ca. 60 bis 100 cm: Die erwerbte Wuchshöhe der Sträucher beträgt 5 bis 7 m.
Pflanzliste:
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Hasel
Corylus avellana Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna Europäisches Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus Schlehe
Prunus spinosa Kreuzdorn
Rhamnus cathartica Hundsrose
Rosa canina Hundsrose
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

M4 Strauchhecke
Zwischen Gehweg und Übungsplatz ist eine 3 m breite Strauchhecke anzulegen. Es werden mindestens vier verschiedene Straucharten genutzt. Die Anpflanzung hat nach einem dreireihigen Pflanzschema zu erfolgen. Die Sträucher werden in Dreiergruppen gepflanzt und der Abstand zwischen den einzelnen Sträuchern der Gruppe beträgt mindestens 1 m.
Die Pflanzung hat im Rahmen der Erschließung des Plangebiets zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen werden im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März ausgeführt.
Es wird eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und DIN 18918 (Herstellung eines abnahmefähigen Zustandes; Abnahme am Ende der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung), eine Entwicklungspflege nach DIN 18919 (Herstellung eines funktionsfähigen Zustandes über 3 Jahre) sowie eine Unterhaltungspflege nach DIN 18919 (Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes auf Dauer) festgesetzt.
Es hat bedarfsweise eine Bewässerung für den gesamten Entwicklungszeitraum zu erfolgen.
Die Pflanzung der Gehölze hat mit Pflanzmaterial aus der Umgebung (gebietsehemischer Herkunft aus der Region) zu erfolgen. Die Herkunft des Pflanzmaterials wird durch ein Zertifikat nachgewiesen.
Für die Neuanpflanzung sind die Mindestanforderungen hinsichtlich des Pflanzgutes / der Pflanzqualität entspr. M3 zu beachten.

M5 Scherrasen
Zur schnellen Erhaltung von geschlossenen Pflanzenbeständen ist eine Ansaat mit einer autochthonen Gräser- und Wildkräutermischung (Krauterrasen) vorzunehmen. Die Fläche wird in unregelmäßigen Abständen gepflegt.

Übersichtskarte © dl-de/by-2-0, Bereitsteller: GeoBasis-DE / LG 2021

Gemeinde Am Großen Bruch
in der Verbandsgemeinde Westliche Börde
Marktstraße 7
39397 Gröningen

Bebauungsplan
„Neubau eines Feuerwehrhauses mit Gemeindesaal“
der Gemeinde Am Großen Bruch im OT Wulferstedt

Planzeichnung
nach § 2 BauGB

IIP - INGENIEURBÜRO
INVEST-PROJEKT GmbH
Westeregeln

OT Westeregeln
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Hakel
Tel.: +49 (0) 39268-98 33
Fax: +49 (0) 39268-98 355
E-Mail: info@ipgmh.de
Geschäftsführer
Frank Jeeve
Eneuerbare Energien • Bauleitplanung • Hoch- und Industriebau • Tiefbau