780 / 594

AH 04.2018
MP 02.2018

Auftragsnr. 2016–8037
Gemarkung Knesebeck
Flur 4
Maßstab 1: 1000

DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836–0 Telefax 05371/9836–26
38518 GIFHORN

Angefertigt im November 2016
durch C. Glöhde, VT

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)
Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrissdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich!

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet, Landmaschinen und Dienstleistungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

FH 88,5 m üNN — Firsthöhe als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 1.3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

W — Wirtschaftsweg
Begünstigte: Anlieger, Ver- und Entsorgung

Grünflächen

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung Ziff. 4

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.2

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet SO Steinkamp wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landmaschinen und Dienstleistungen" festgesetzt.

1.2 Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Landmaschinen und Dienstleistungen" sind bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig für:

1. Unterstellung von Landmaschinen
2. Wartung, Reparatur und Pflege
3. Eigenverbrauchstankstelle/ Öllager
4. Waschplatz für Landmaschinen
5. Verwaltung, Mitarbeiter- und Sozialräume, betriebsbedingtes Wohnen
6. Park- und Stellplätze für Mitarbeiter- und Kundenfahrzeuge

1.3 In dem Sondergebiet SO Steinkamp darf die Höhe durch technische Anlagen wie z. B. Antennenanlagen, Schornsteine, Lüftungsaggregate, Technikzentralen überschritten werden.

2 Bauweise

In dem Sondergebiet SO sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB:

3.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine Strauch-Baumhecke ③ zu entwickeln. Dabei gilt Folgendes:
a) je 3 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Schlehe, Hartriegel, Hasel, Hundsrose, Liguster oder Schwarzer Holunder zu pflanzen.
b) die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück. je Art zu pflanzen. Für die gesamte Bepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
c) je 30 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Vogelkirsche, Eiche, Feldahorn oder Hainbuche zu pflanzen.

3.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen sind die Baumreihen ① zu erhalten und zu pflegen.
Das Wurzelwerk der westlichen Baumreihe darf die Funktionsfähigkeit des Grabens neben dem Wirtschaftsweg nicht beeinträchtigen.

3.3 Innerhalb der Fläche ② ist die Baumreihe aus Fläche ① fortzuführen

3.4 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
die vorhandenen Gehölze, Sträucher und Bäumen sind zur erhalten und zu pflegen;
Im Falle des Abganges sind die Bepflanzungen in der folgenden Pflanzperiode durch neue Anpflanzungen der gleichen zu ersetzen.

4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

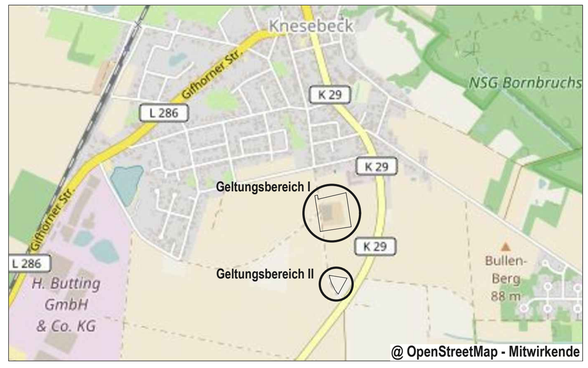
4.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 BauGB.
Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Flurstückes 76/13 der Flur 4, Gemarkung Knesebeck ist auf 2.500 m² mesophiles Grünland zu entwickeln. Das Grünland darf maximal 2x jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll frühestens ab dem 15.6. des Jahres, der zweite Schnitt zwischen dem 20.9. und 1.10. erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten sind nicht zulässig. Eine Erneuerung der Grasnarbe durch Umbruch ist nicht zulässig; zulässig ist das Einebnen von Fahrspuren und Wildschäden. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der horstweisen Bekämpfung von sog. „Problemkräutern“, wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen zur Absenkung des Grundwasserstandes und durch Neuanlage von Gräben oder Dränagen, sind nicht zulässig. Von den Bepflanzungsmaßnahmen ist ein rd. 60 cm breiter Streifen zum Ackerland auszunehmen.

Hinweise:

1. Aufgrund des Flurnamens und der topographischen Situation ist eine erhöhte Wahrscheinlichkeit des Auftretens archäologischer Funde gegeben (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Bei Erdeingriffen ist die Kreisarchäologie daher zwei Wochen im Voraus zu informieren, damit eine baubegleitende Kontrolle durchgeführt werden kann. Das Auftreten archäologischer Denkmäler muss unverzüglich den Kreisarchäologen gemeldet werden. (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

2. Der Geltungsbereich befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet Schönewörde (Trinkwasserschutzzone III B). Der Grundwasserschutz ist entsprechend zu berücksichtigen.

3. Eine Kampfmittelfreiheit des Planbereiches kann nicht bescheinigt werden. Weitere Maßnahmen zur Gefahrenerforschung werden insofern empfohlen. Sollten hierbei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.



Stadt Wittingen
Ortsteil Knesebeck

Sondergebiet Steinkamp

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig