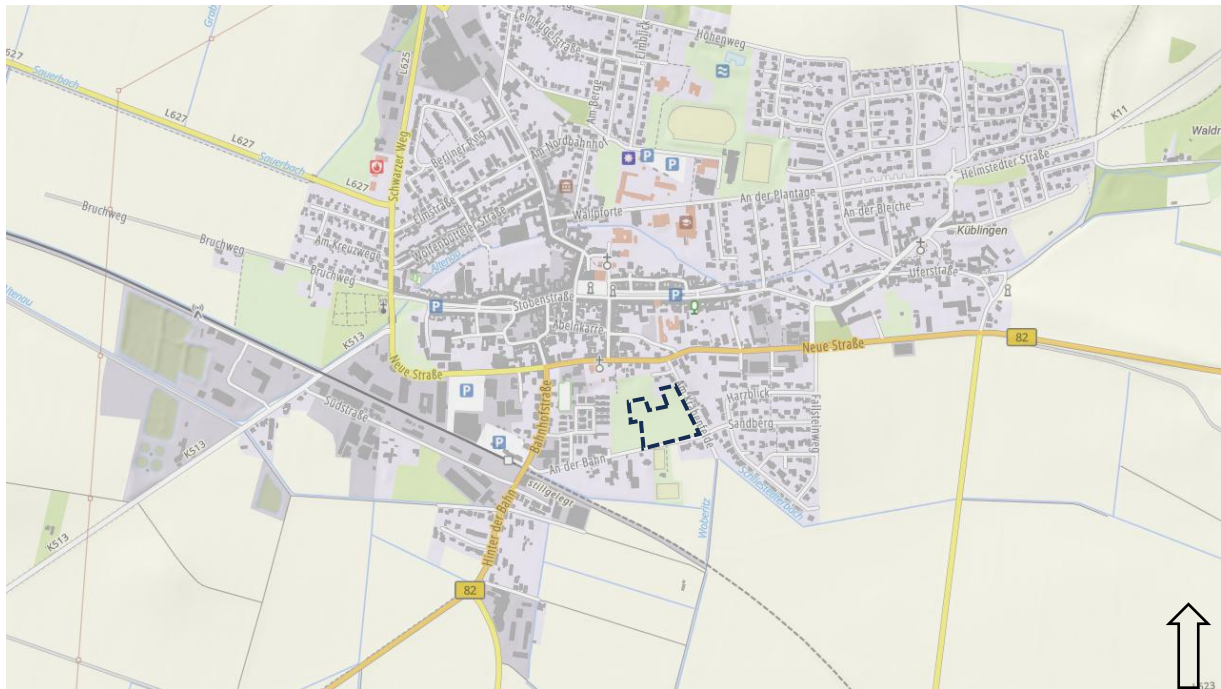


Übersicht zur Lage des Plangebietes (Quelle geolife)

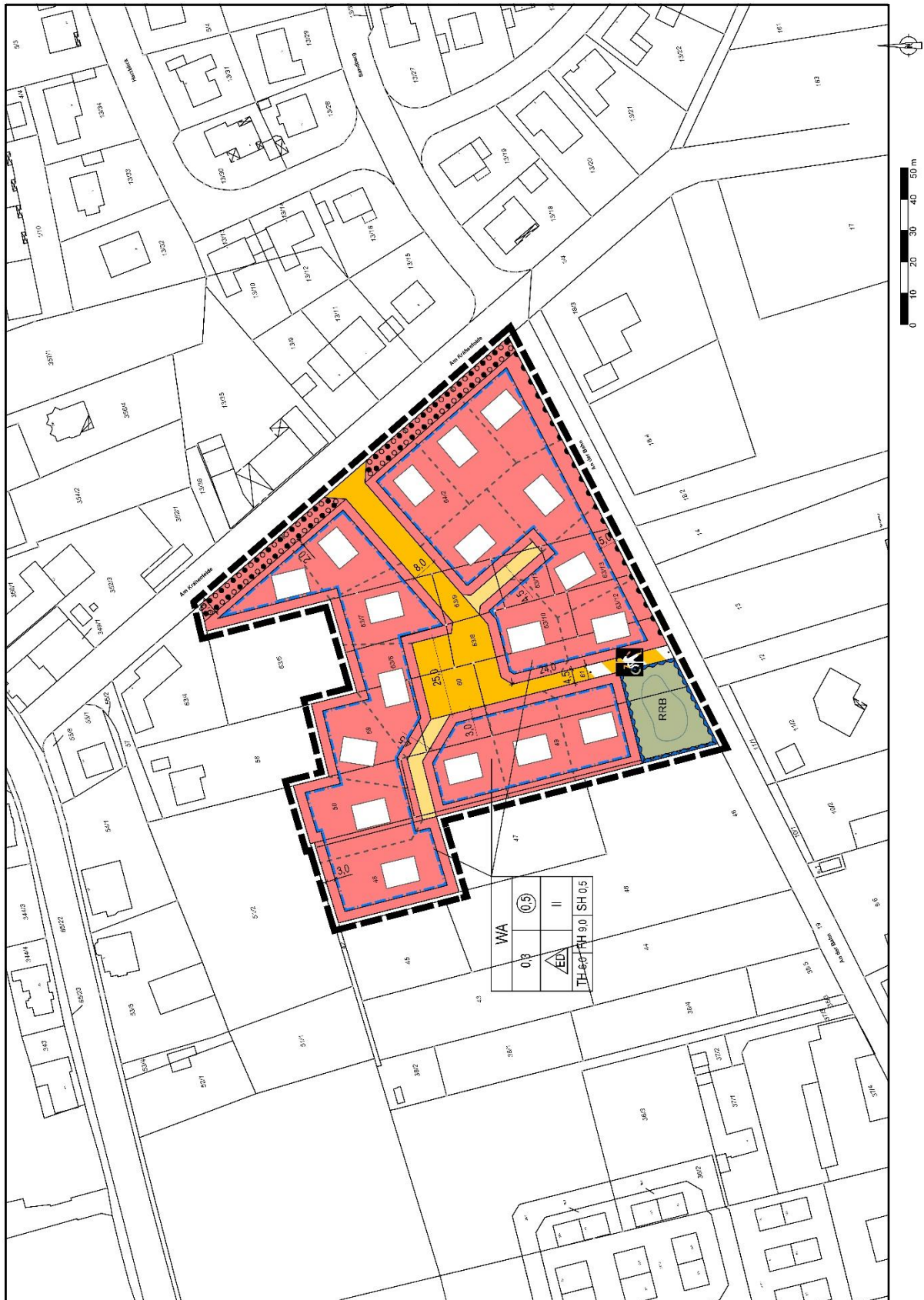


Bebauungsplan Am Krähenfelde - Vorentwurf

Schöppenstedt, 06.07.2026

Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig
T. 0531 / 12 19 240
mail@planungsbuero-warnecke.de

Vorentwurf Zeichnerische Festsetzungen



Vorentwurf Zeichnerische Festsetzungen - Legende

PlanZV § 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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



Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl, als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



Traufhöhe, als Höchstmaß



Firsthöhe, als Höchstmaß



Sockelhöhe, als Höchstmaß

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



Einzel- oder Doppelhäuser



Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Private Straßenverkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen
mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den
Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



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

Vorentwurf Textliche Festsetzungen

1 In den *Allgemeinen Wohngebieten* sind die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2 Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt darf max. 9,0 m betragen. Die Traufhöhe - Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) - darf im Baugebiet max. 6,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf im gesamten Baugebiet max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche in der Mitte der dem erschließenden Straßenraum zugewandten Gebäudeseite.

Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Die jeweilige Anlage muss dabei in der Dachfläche gegenüber der Fassadenkante um das Maß ihrer Höhe zurückversetzt angeordnet werden.

3 Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.11. bis zum 31.01. erfolgen. Sofern kein kontinuierlicher Betrieb des Bauvorhabens gewährleistet werden oder das Bauvorhaben nur innerhalb der Brutzeit beginnen kann, ist vor (Wieder-) Aufnahme des Baubetriebes eine erneute fachkundige Kontrolle auf das Vorkommen von Brutvögeln erforderlich. Das Ergebnis ist der *Unteren Naturschutzbehörde* mitzuteilen; ggfs. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend abzustimmen.

4 Auf den privaten Grundstücken am östlichen Rande des Plangebietes wird auf einem 5 m breiten Streifen die Erhaltung bzw. die Pflanzung einer 3-reihigen Baum- und Strauchhecke festgesetzt. Die Pflanzen sind im Abstand von 1,5 m in der Reihe und in versetzter Anordnung von 1,25 m zwischen den Reihen anzuordnen. Unter Einbezug des vorhandenen Bewuchses sind grundsätzlich Gehölze der Artenliste 3 zu ergänzen. In der mittleren Reihe sind ergänzend im Abstand von 7,5 m Bäume der Artenliste 2 zu berücksichtigen. Um ausgehend von der Straße *Am Krähenfelde* die Erschließung der privaten Grundstücke sicherzustellen, darf pro anliegendem Grundstück eine max. 5 m breite Ein- bzw. Ausfahrt frei von Bepflanzungen hergestellt werden.

5 Vor der Baufeldfreimachung sind die Gehölze durch einen Fachgutachter auf Habitatpotentiale zu prüfen. Bei entsprechendem Vorkommen ist der dauerhafte Verlust pro Baum im Verhältnis von 1:3 für baumbewohnende Fledermausarten und zusätzlich durch mindestens einen Ersatzlebensraum für

höhlenbrütende Vogelarten auszugleichen. Die Ersatzquartiere sind bereits vor den Umbaumaßnahmen in der Umgebung anzubringen und deren Standorte der *Unteren Naturschutzbehörde* mit Fotodokumentation nachzuweisen. Die Kästen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6 Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient ausschließlich dem Fußgänger- und Radverkehr. Eine Nutzung durch den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr ist unzulässig. Die Festsetzung dient der Gewährleistung einer sicheren und störungsarmen Führung des Fuß- und Radverkehrs sowie der Vermeidung von motorisiertem Durchgangsverkehr.

Vorentwurf Hinweise

1 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der *Unteren Denkmalschutzbehörde* oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist nicht zulässig.

3 Eine Nutzung von Erdwärme mit einer Erdwärmesonde ist im Plangebiet nur bedingt möglich und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die *Untere Wasserbehörde* des Landkreises Wolfenbüttel. Eine Nutzung durch Erdwärmekollektoren bedarf ebenso der wasserrechtlichen Zustimmung; ggfs. im Einzelfall auch einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei ortsnaher Konzentration der Vorhaben entscheidet die *Untere Wasserbehörde* über die Zulässigkeit.

4 Für die Durchführung der innerhalb des Baugebietes geplanten Maßnahmen wird eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 vorgeschrieben, welche mit der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes zu beauftragen ist. Das Bodenschutzkonzept ist mit der *Unteren Bodenschutzbehörde* abzustimmen und bereits im Rahmen der Ausführungsplanung zu erstellen. Es besteht eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit der Böden. Durch die bodenkundliche Baubegleitung soll gewährleistet werden, dass durch die Inanspruchnahme der verbleibenden, unbebauten Flächen durch Bautätigkeiten die natürliche Bodenfunktion weitestgehend erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Insbesondere ist Verdichtung entgegenzuwirken. Bezüglich des bereits bebauten Bereiches soll der ordnungsgemäße Umgang mit belasteten Materialien gewährleistet werden. Im Bodenschutzkonzept sind Aussagen zum Bodenmanagement zu treffen.

5 Die Baufelderschließung und -Einrichtung sowie die Umsetzung der Arten- und Biotopschutzmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu begleiten. Spätestens vier Wochen vor Baubeginn ist eine fachkundige Person für die ökologische Baubegleitung zu beauftragen und der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich und namentlich mitzuteilen.

6 Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel mit voll abgeschirmten Lampen und einer warmweißen Farbtemperatur von < 3.000° Kelvin zu verwenden. Während der Dämmerungs- und Nachtzeiten sollten keine Bauarbeiten mit Lichtemissionen durchgeführt werden.

Vorentwurf Empfehlungen

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten. Ergänzend wird auf die GALK-Straßenbaumliste verwiesen, die insbesondere an den Klimawandel angepasste Arten umfasst:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus silvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Essapfel (*Malus* (Edelobst)), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Süßkirsche (*Prunus avium* - Sorten), Pflaume (*Prunus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Heckenrose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*).
