
Gemeinde Uehrde
Landkreis Wolfenbüttel

Begründung Bebauungsplan „Uehrde-West“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Entwurf §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Uehrde, 20.08.2020

Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig
T. 0531 / 12 19 240
F. 0531 / 12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Anlass der Änderung und der Erweiterung | 3 |
| 2 | Zum Verfahren | 5 |
| 3 | Vorgaben | 7 |
| 4 | Konzeption | 10 |
| 5 | Mögliche Konfliktsituationen | 12 |
| 6 | Flächenbilanz | 14 |
| 7 | Nutzungsbeispiel | 15 |
| 8 | Festsetzungen des Bebauungsplanes | 16 |
| 8.1 | Art der baulichen Nutzung | 16 |
| 8.2 | Maß der baulichen Nutzung | 17 |
| 8.3 | Bauweise | 19 |
| 8.4 | Baugrenze | 20 |
| 8.5 | Garagen und offene Kleingaragen | 21 |
| 8.6 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche | 21 |
| 8.7 | Grünordnung | 21 |
| 8.8 | Textliche Festsetzungen | 22 |
| 9 | Hinweise | 23 |
| 10 | Empfehlungen | 23 |
| 11 | Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen | 24 |
| 12 | Ver- und Entsorgung | 28 |
| 13 | Maßnahmen zur Verwirklichung | 31 |
| 14 | Beschluss- und Bekanntmachungsdaten | 32 |

1 Anlass der Änderung und der Erweiterung

Im Südosten der Samtgemeinde Elm-Asse gelegen stellt sich Uehrde als Hauptort der gleichnamigen Gemeinde dar. Das Dorf Uehrde weist eine Einwohnerzahl von 280 Personen auf, und auch die drei Ortsteile Barnstorf, Warle und Watzum stellen sich mit 232, 154 und 229 Bewohnern als relativ kleine Dörfer dar (Daten 05.08.2020). Durch den Gemeindegemeinschaftsleben und die Betreuung bezogenen Einrichtungen (Kirche, Dorfgemeinschaftshaus, Kindergarten, Sportverein und Schützenverein) zeichnet sich Uehrde als Zentrum der Gemeinde aus.

Einkaufsmöglichkeiten, eine ärztliche Versorgung oder weitere Betreuungs- und Bildungsangebote bestehen allerdings nicht. Diese sind nächstgelegenen im 5 km nördlich gelegenen Schöppenstedt als Sitz und Zentrum der Samtgemeinde zu erreichen, das auf Ebene der Regionalplanung entsprechend als Grundzentrum ausgewiesen ist. Weitergehende Angebote hinsichtlich Arbeit, Bildung, Freizeit, Gemeinschaft und Versorgung sind in der Kreisstadt Wolfenbüttel verfügbar; allerdings weist das Mittelzentrum eine Entfernung von ca. 20 km auf. Nur geringfügig weiter entfernt befindet sich das Oberzentrum Braunschweig, das mit seinem Bedeutungsüberschuss ebenfalls auf Uehrde einwirkt.



Luftbild mit Plangebietsgrenze (ohne Maßstab; Quelle *geolife*)

Aufgrund ihrer peripheren Lage ist die Gemeinde bereits über einen längeren Zeitraum durch eine abnehmende Bevölkerungszahl sowie - bedingt durch den überproportionalen Fortzug der jüngeren Bevölkerung - durch eine Überalterung gekennzeichnet. Im Zeitraum zwischen 1990 bis 2020 hat sich die Einwohnerzahl von 1140 auf 898 Personen verringert.

Allerdings hat sich die Dynamik in den letzten Jahren abgeschwächt: Die in den umgebenden Zentren stark erhöhten Miet- und Immobilienpreise und die Möglichkeit der Telearbeit, die insbesondere durch den Breitbandausbau des Landkreises ermöglicht wurde, lassen auch in der Gemeinde Uehrde neuerdings eine gewisse Nachfrage nach Wohnraum bzw. nach Möglichkeiten für entsprechenden Neubau entstehen. Ergänzend zu diesen veränderten Rahmenbedingungen entwickelt sich in der Gemeinde Uehrde insbesondere mit der 2013 gegründeten *Stiftung Südelm* ein verstärktes bürgerschaftliches Engagement, das neben dem Gemeinschaftsleben u.a. alternative Angebote für die soziale Fürsorge oder auch hinsichtlich der Mobilität auf den Weg bringen möchte, um die Lebensqualität in der Gemeinde zu steigern und die Identifikation ihrer Bewohner mit ihrer Heimat zu stärken.

Eine gezielte wohnbauliche Entwicklung wurde in Uehrde zuletzt in den 1970er Jahren im Süden der Ortslage vorgenommen; anschließend erfolgten vereinzelte bauliche Ergänzungen, die planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen waren. Um der derzeit bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken zu entsprechen, sieht die Gemeinde – in Abstimmung mit den privaten Flächeneigentümern – die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Westen der Ortslage vor.

Das Plangebiet ist westlich und östlich von den kommunalen Straßenräumen *Steinweg* und *Twete* umgeben. Als Verbindungen zur *Semmenstedter Straße* im Zuge der Ortsdurchfahrt der K 17 im Süden sowie der kommunalen Straße *Petritor* im Norden kann über diese beiden Straßenzüge die verkehrliche wie auch die leitungsgebundene Erschließung gewährleistet werden.

Im Norden grenzt die beplante Fläche unmittelbar an das Flurstücksparzelle des *Westerbaches* an, der gem. der *Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Wolfenbüttel* in diesem Abschnitt als Gewässer III. Ordnung deklariert ist. Im Süden grenzt das Plangebiet dagegen direkt an eine alte Hofbebauung an, die neben der Wohnfunktion einen *Kfz-Reparaturbetrieb* aufnimmt. Die beiden umgebenden Hofstellen, die ebenso zur Bebauung des alten Ortskernes zu rechnen sind und im Kern eine auf das 19. Jh. zurückgehende Bebauung aus großen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden aufweisen, werden dagegen bis heute landwirtschaftlich (Marktfruchtanbau) genutzt.

Gleichfalls war die sich im Norden des *Westerbaches* anschließende Bebauung zunächst landwirtschaftlich orientiert. Die kleinen Hofstellen belegen eine frühe Siedlungserweiterung aus dem ausgehenden 19. Jh., deren Bewohner zugleich als Handwerker oder als Tagelöhner auf den größeren Höfen des alten Dorfes tätig waren. Heute dominiert hier die Wohnfunktion.

Auch das Plangebiet weist auf dem Flurstück 30/4 eine zweigeschossige Wohnbebauung auf, die Anfang des 20. Jh. als Unterkunft für Betriebsangehörige bzw. Tagelöhner errichtet wurde. Zeitgemäß erneuert unterliegt das Gebäude auch heute einer Nutzung als Mehrfamilienhaus. Das diesem Grundstück ebenfalls zugeordnete Flurstück 30/3 ist zudem mit einigen Nebengebäuden bestanden. Neben diesen beiden Flächen weisen auch die umgebenden Flurstücke 23/3 sowie 31/4 überwiegend

Nutz- und Ziergärten auf. Die übrigen Flächen stellen sich dagegen eher als Grünlandflächen dar, die teilweise mit einigen Obstbäumen bestanden sind. Sämtliche Garten- und Grünflächen unterliegen einer untergeordneten bzw. keiner rentierlichen Nutzung mehr. Hervorzuheben ist der aufgrund seiner großen Krone markante Laubbaum an der Südwestecke des Flurstückes 22/2, das im Randbereich zum Flurstück 31/4 zudem durch einen Höhenversatz gekennzeichnet ist.

Durch die beabsichtigte *Nachverdichtung* bzw. die gezielte *Innenentwicklung* wird ein derzeit weitgehend untergeordnet genutzter Siedlungsbereich in Uehrde einer ergänzenden wohnbaulichen Entwicklung zugeführt. Aufgrund der begrenzten Nachfrage handelt es sich dabei um einen mittel- bis langfristig orientierten Realisierungshorizont. Eine flächenhafte Ausdehnung des Dorfes am Siedlungsrand und ein damit einhergehender Verbrauch an Fläche und an Lebensraum werden somit auch weiterhin vermieden.

2 Zum Verfahren

Mit dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) werden die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verfahrensrechtlich erleichtert bzw. vereinfacht. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche, die innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt, auf mindestens drei Seiten umbaut von der örtlichen Umbauung umgeben ist und auf einer Fläche (Flurstück 30/4) bereits eine Bebauung aufweist.

Die somit entsprechend vorgeprägte Fläche soll zukünftig einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden, wodurch eine bauliche Erweiterung am Rande der geschlossenen Ortschaft vermieden. Da der vorliegende Bebauungsplan im gesamten Umfang planungsrechtlich dem *Innenbereich* zuzurechnen ist, ist eine wesentliche Voraussetzung des § 13a BauGB erfüllt.

Zudem weist er mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der zur Verfügung stehenden Bruttobaulandfläche ein weiteres wichtiges Kriterium gem. § 13a BauGB auf, das zu einer Vereinfachung des Verfahrens beiträgt. Der Bebauungsplan umfasst gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine maximal überbaubare Grundfläche (vgl. Kapitel 6) von insgesamt 3.012,4 m² (7.531 m² (Wohngebiet) x 0,4 (max. GRZ); wobei die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt bleiben. Diese beträgt damit deutlich weniger als der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angeführte Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche.

Auch liegen gem. § 13a BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor: Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung; zudem wird hier kein *Natura 2000-Gebiet* nach dem Bundesnaturschutzrecht beeinträchtigt. In näherer Umgebung bestehen keine entsprechenden Schutzgüter; das nächstgelegene FFH-Gebiet „Asse“ im Nordwesten weist einen Abstand von mind. 8 km auf. Aus dem großen Abstand, der bisherigen und der geplanten Nutzung sowie der (eingeschlossenen) Lage und (geringen) Größe des Plangebietes lassen sich keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung dieses Schutzgebietes ableiten. Weiterhin ergeben sich durch das Plangebiet keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 13 ff BNatSchG Eingriffe soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a Abs. 3 und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Die geplante Bebauung im Baugebiet stellt aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge wäre die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG durchzuführen.

Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch die Kriterien für ein *beschleunigtes Verfahren* gem. § 13a BauGB erfüllt, gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB auch die Erleichterungen des *vereinfachten Verfahrens* gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB:

- Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.
- Gem. § 13 Abs. 3 wird außerdem von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zudem findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung; die Eingriffe gelten in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aus diesem Grunde sieht die Gemeinde - abgesehen von der Erhaltung eines markanten Altbaums (vgl. Kap. 8.7 bzw. Textliche Festsetzungen Nr. 7) - von einer Festsetzung von Vorgaben zur Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ab. Um aber auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel abgestimmten Artenlisten empfohlen (vgl. Kap 9 Empfehlungen).

Unbeeinträchtigt davon ist aber der **Artenschutz** gem. §§ 44 BNatSchG zu gewährleisten, was in diesem Falle gesonderte Vorgaben zur Baufeldfreimachung erforderlich macht (vgl. Kap. 8.7 bzw. Textliche Festsetzungen Nr. 8).

3 **Vorgaben**

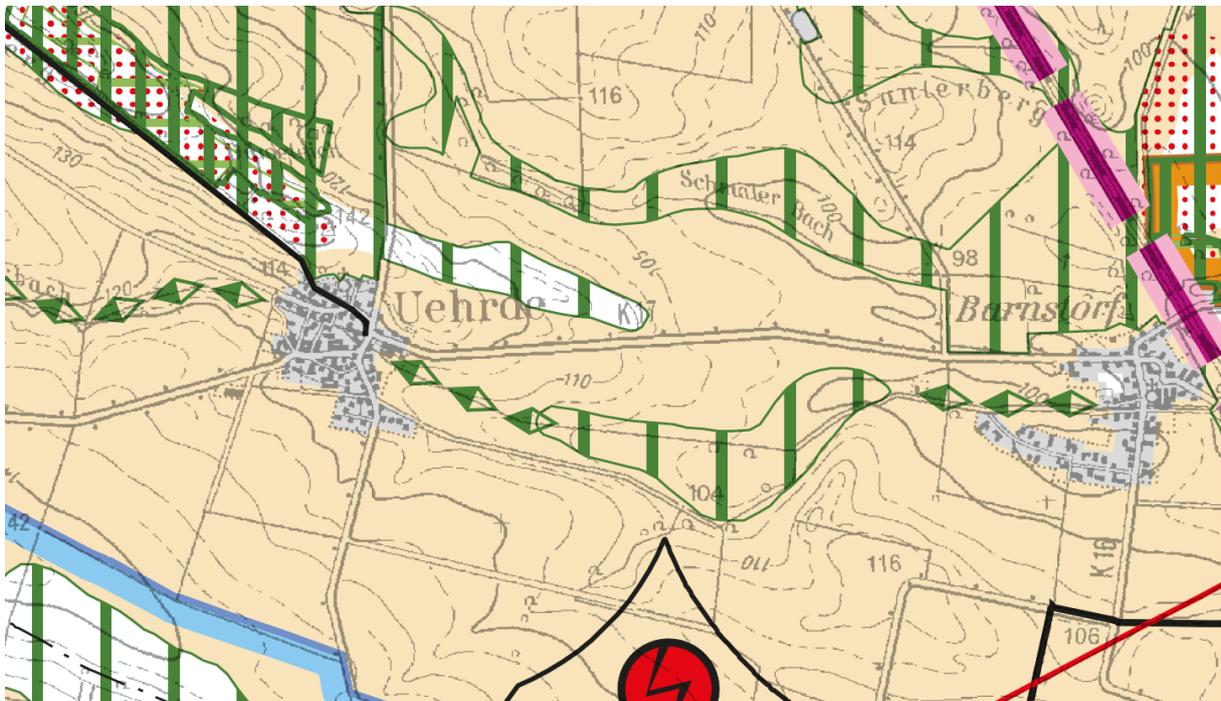
Auf Ebene des Regionalverbandes Großraum Braunschweig definiert das **Regionale Raumordnungsprogramm** (RROP) 2008 grundlegende Ziele für die planmäßige Ordnung, Entwicklung und Sicherung des Lebensraumes. Die entsprechenden Raumansprüche und ihre unterschiedlichen Nutzungskategorien sind den nachfolgenden Planungsebenen mit ihren Abwägungs- und Entscheidungsprozessen zu Grunde zu legen.

Während in einem *Vorbehaltsgebiet* bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist, verbinden sich mit der Darstellung als *Vorranggebiet* konkrete und verbindliche Maßgaben: Nutzungen, die mit der vorgesehen Funktion nicht im Einklang stehen, sind hier auszuschließen.

Der geplante Bereich ist - wie der gesamte Ort Uehrde – bereits als vorhandener *Siedlungsbereich* gekennzeichnet.

Uehrde ist weiträumig von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, die mit überwiegendem Anteil aufgrund ihres hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotentials als *Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft* ausgewiesen sind. Entsprechend stellt sich die landwirtschaftliche Nutzung auch innerhalb des Ortes bis heute als prägend dar.

Der aus westlicher Richtung den Ort querende *Westerbach*, der das Plangebiet unmittelbar nördlich tangiert, ist in seinem Verlauf als *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* dargestellt. Um Uehrde zeichnet sich dieses Gebiet durch eine linienhafte Ausprägung aus; zwischen Uehrde und Barnstorf weitet es sich dagegen flächenhaft auf.



Ausschnitt aus dem RROP Großraum Braunschweig; 2008 (ohne Maßstab)

Eine entsprechende flächenhafte Ausprägung besteht nördlich und vor allem nordwestlich des Dorfes. Der zentrale, als Landschaftsschutzgebiet (s.u.) ausgewiesene Bereich des *Mühlenberges* ist dabei als entsprechendes *Vorranggebiet* deklariert. Aufgrund seines besonderen Schutzstatus ist dieser Bereich zudem als Vorbehaltsgebiet gekennzeichnet, das von Aufforstung freizuhalten ist. Außerdem besteht hier der Nutzungsanspruch der Erholungseignung, der aber als *Vorbehaltsgebiet* ebenfalls dem *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* nachgeordnet ist. Mit einer bis in den Ortskern von Uehrde führenden Gasfernleitung besteht hier eine weitere wichtige Nutzung, die als *Vorranggebiet Rohrfernleitung* bezeichnet ist.

Aufgrund seiner Raumwirksamkeit ist in diesem Zusammenhang der im benachbarten Gemeindegebiet Gevensleben liegende Windpark anzuführen, der entsprechend als *Vorranggebiet für die Windenergienutzung* dargestellt ist.

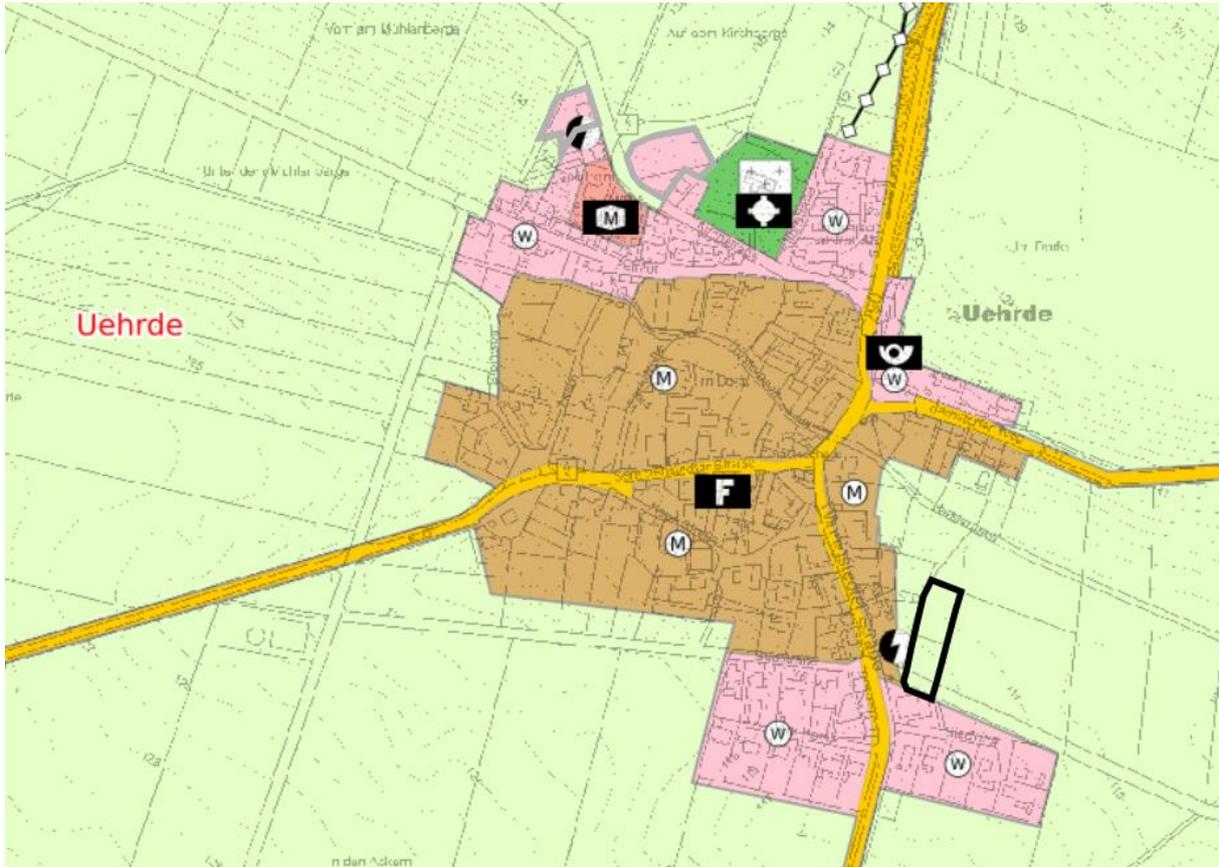
Dagegen leiten sich für die durch den Ort führenden L 290 bzw. K 17 keine raumbedeutenden Ansprüche ab; immerhin ermöglichen sie aber die Verbindung an die B 82 im Norden bzw. Westen sowie an die B 79 im Süden, die jeweils als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* verzeichnet sind.

Der in der Fassung vom 28.12.2017 in seiner 18. Änderung rechtswirksame **Flächennutzungsplan** für den Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Schöppenstedt, die seit dem 01.01.2015 in der Samtgemeinde Elm-Asse aufgegangen ist, stellt den historischen Ortskern von Uehrde entsprechend der hier teilweise noch landwirtschaftlichen Prägung als *gemischte Baufläche* (M) dar. Die dem alten Dorf vorgelagerten frühen Ausbaubereiche im Norden und die jüngeren Siedlungsgebiete im Süden sind dagegen entsprechend ihrer überwiegenden wohnbaulichen Ausrichtung weithin als *Wohnbaufläche* (W) gekennzeichnet.

Neben den gemischten Bauflächen und den Wohnbauflächen ist im Flächennutzungsplan eine *Fläche für den Gemeinbedarf mit Mehrzwecknutzung* dargestellt, die sich auf eine Kindertagesstätte und einem Sportverein bezieht. Hervorzuheben ist zudem eine *als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude* ausgewiesene Fläche westlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzend.

Entsprechend seiner Lage am Rande des alten Ortskernes ist das Plangebiet mit seinem südlichen und östlichen Bereich als *gemischte Baufläche* dargestellt, während der westliche Bereich entsprechend der sich hier anschließenden jüngeren Bebauung als *Wohnbaufläche* deklariert ist. Wenn auch die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht als parzellenscharf gilt, so bedingt die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsänderung im Plangebiet (Entwicklung der *gemischten Baufläche* in ein *Allgemeines Wohngebiet*) die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da aber der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann hier gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung in einem folgenden Verfahren vorgenommen werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elm-Asse (Darstellung aus dem Flächennutzungsplanportal des Regionalverbandes Großraum Braunschweig; ohne Maßstab)

Bislang unterliegt der alte Ortskern – und damit auch das Plangebiet - keiner **verbindlichen Bauleitplanung**. In weiten Teilen richtet sich die Zulässigkeit einer ergänzenden Bebauung somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aus **naturschutzrechtlicher Vorgabe** keine nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel (1997 / Teilfortschreibung 2005) vorgeschlagenen Schutzgebiete und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete.

Schutzwürdige bzw. geschützte Objekte befinden sich erst in gewisser Entfernung zum Plangebiet. Am nördlichen Ortsrand von Uehrde befindet sich in ca. 150 m Entfernung vom Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet *Mühlenberg* (LSG WF 29). Das Gebiet wird geprägt durch flächenweise auftretende Kalkmagerrasen, Senken mit hervortretendem Kalkgestein und landschaftsgliedernde Gehölzelemente (u. a. Trockengebüschen) und ist gleichzeitig ein aus regionaler Sicht für Brutvögel wertvoller Bereich (Interaktive Umweltkarte, NLWKN). Die bedeutsameren Flächen im Südwesten des Gebietes sind nach Angaben des Landschaftsrahmenplans Landkreis Wolfenbüttel (2005) darüber hinaus schutzwürdig als Naturschutzgebiet.

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von **Altablagerungen** oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung vor.

4 Konzeption

Zusammen mit der Feststellung, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan (als *Wohnbaufläche* bzw. als *gemischte Baufläche* gem. § 1 BauNVO) nicht über die planungsrechtliche Beurteilung entscheidet, führt die weitgehende Wahrnehmung des Plangebiets als Frei- oder Grünfläche zu der Einschätzung, dass hier eine weitere Bebauung nicht eindeutig gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist. Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit, das Plangebiet gem. § 8 BauGB bauleitplanerisch zu ordnen.

Für die Eigentümer dieser Fläche besteht somit bisher *nicht* die Möglichkeit, in diesem Bereich eine ergänzende Bebauung vorzunehmen, die sich gem. der Beurteilung nach § 34 BauGB bei gesicherter Erschließung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, mit der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen muss. Insofern kann eine weitere Bebauung auf dieser Fläche nur ermöglicht werden, indem für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Bauliche Nutzung

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Nachverdichtung dieser Freifläche innerhalb von Uehrde geschaffen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen, der sich im Norden jenseits des *Westerbaches* anschließenden und der zu erwartenden Flächennutzung ist dabei die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen.

Im Plangebiet sollen die vorhandenen Freiflächen und Grünstrukturen teilweise aufgegeben werden, um zukünftig eine verdichtete wohnbauliche Nutzung sowie ihre Erschließung zu ermöglichen. Auf den vorgesehenen bis zu sieben Grundstücken ist mit Blick auf die derzeitige Nachfrage am Wohnungsmarkt eine entsprechende Bebauung zu erwarten. Dabei entsprechen die angenommenen unterschiedlichen Grundstücksgrößen zwischen 400 bis 1100 m² (vgl. Nutzungsbeispiel, Kap. 6) der vorhandenen heterogenen Siedlungsstruktur in Uehrde und bieten somit Möglichkeiten für unterschiedliche Nutzungsstrukturen.

Die für den Ort charakteristische verdichtete Bauweise bedingt eine verhältnismäßig flächige Überbauung, was zur Festsetzung einer *Grundflächenzahl* von 0,4 führt. Entsprechend der Bebauung auf den umgebenden Grundstücken wird eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht; dabei werden zur höhen- bzw. maßstabsgerechten Einfügung in die bauliche Umgebung Vorgaben zur max. Sockel-, Trauf- und Firsthöhe entwickelt. Mit Blick auf das differenzierte bauliche Bild auf den umgebenden Grundstücken leiten sich aber nur wenige konkrete Vorgaben zur Gestaltung im neuen Baugebiet ab (vgl. Kap. 11 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen).

Erschließung

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 30/4 wird über den westlicherseits flankierenden kommunalen Straßenraum *Steinweg* erschlossen, der mit einer ca. 3,5 m breit asphaltierten Fahrbahn befestigt ist. Für die im Plangebiet unmittelbar angrenzenden Grundstücke kann über diesen Straßenraum sowohl die verkehrlichen als auch die leitungsgebundenen Erschließung gewährleistet werden.

Entsprechende Möglichkeiten eröffnen sich für die zukünftig geplante Bebauung auf den Grundstücken, die östlicherseits an den kommunalen Straßenraum *Twete* angrenzen. Dieser weist eine ca. 4 m breit asphaltierte Verkehrsfläche auf, die zudem die Erweiterung der leitungsgebundenen Infrastruktur aufnehmen kann.

Wenn auch die beiden flankierenden Straßenzüge lediglich über einen begrenzten Fahrbahnquerschnitt verfügen, so ist durch die im Plangebiet absehbare zukünftige Bebauung kein übermäßiges Verkehrsaufkommen zu erwarten, wodurch die verkehrliche Leistungsfähigkeit oder auch die Verkehrssicherheit in den Straßenräumen in Frage gestellt würde.

Oberflächenwasserableitung

Die asphaltierte Verkehrsfläche des *Steinweges* weist eine Dachneigung auf, wobei die westliche Seite in einen teilweise ausgemuldeten, breiten Wegeseitenraum entwässert. Die östliche Seite ist dagegen ausgehend vom *Grundstück Steinweg 1* im südlichen Verlauf mit einem Tiefbord eingefasst. Dieses bietet mit einer Ansicht von 4-5 cm eine Wasserführung für das bei Niederschlägen in nördliche Richtung abfließende Oberflächenwasser. Über Abläufe (u.a. auf Höhe des Flurstücks 30/4) erfolgt eine Zuleitung in den im Straßenraum vorhandenen Regenwasserkanal (DN 300), der im westlichen Randbereich über das Flurstück 23/3 führt und schließlich in den *Westerbach* überleitet.

Aufgrund der bestehenden Einseitneigung wird das im Straßenraum *Twete* anfallende Oberflächenwasser gänzlich dem hier verlaufenden Regenwasserkanal zugeführt, der auf Höhe des Brückenbauwerks in den *Westerbach* einleitet.

Aus dem Plangebiet darf sich im Vergleich zur ursprünglichen unversiegelten Fläche kein höherer Oberflächenwasserabfluss in den *Westerbach* ergeben. Das erfordert mit Blick auf die zukünftige Bebauung somit entweder eine Versickerung auf den privaten Grundstücken oder aber eine entsprechend auf das natürliche Abflussmaß gedrosselte Abgabe an den vorgeschalteten Regenwasserkanal in einem der benannten beiden Straßenräume.

Vor Beginn der Ausführungsplanung wird kein gesondertes Baugrund- und Versickerungsgutachten erarbeitet. Mit Blick auf den in der Karte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie verzeichneten Bodentyp (im Norden in einer Breite von ca. 10 m Gley; südlich davon Parabraunerde) und die geringe Durchlässigkeit der Bodenart muss die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet als gering angenommen werden. Deshalb ist zunächst davon auszugehen, dass neben dem in den Straßenräumen anfallenden Oberflächenwasser auch das auf den versiegelten Flächen der privaten Grundstücke anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser dem bestehenden Kanalsystem bzw. dem Vorfluter zuzuführen ist.

Damit verbindet sich die Anforderung, dass eine Rückhaltung auf den privaten Grundstücken vorgesehen werden muss. Die Maßgabe zur Schaffung eines Speichervolumens auf dem jeweiligen privaten Grundstück in Form einer Zisterne stellt eine rechtlich anerkannte und technisch gewährleistbare Möglichkeit dar, auf den versiegelten Oberflächen anfallendes Oberflächenwasser zu sammeln. Dabei ist eine sukzessive Abgabe an den vorgeschalteten Regenwasserkanal im Straßenraum zu gewährleisten, so dass das geforderte Retentionsvolumen ständig zur Verfügung steht. Für die gedrosselte Ableitung ergeben sich konkrete Maßgaben (gem. den „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit

Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, Merkblatt DWA-M 153).

Sofern dagegen auf den privaten Grundstücken über ein entsprechendes Gutachten die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden kann, kann hier im Einzelfall in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde von der zentralen Ableitung abgesehen werden.

5 Mögliche Konfliktsituationen

Aufgrund der Nähe von zwei landwirtschaftlichen Betrieben südwestlich bzw. südöstlich des Plangebietes sowie der Lage im Randbereich von landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen ist im Plangebiet grundsätzlich von damit verbundenen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) auszugehen.

Emissionen – insbesondere zur Zeit der Ernte – gehen dabei einerseits von dem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb im Südwesten aus (Flurstück 27/3), dessen großes Scheunengebäude als nördlicher Abschluss der Hofstelle lediglich 25 m von der zukünftigen Baugrenze im Plangebiet entfernt liegt. Der Gebäudekomplex wird vornehmlich als Maschinenhalle genutzt. Emissionsmindernd hinsichtlich des Baugebietes wirkt sich dabei aus, dass die Öffnungen dieses Gebäudes zum Hofraum ausgerichtet sind, der durch seine Umbauung und durch die dem Baugebiet vorgelagerte Bebauung auf dem Flurstück 31/3 abgeschirmt wird.

Andererseits ergeben sich auch Emissionen durch den im Südosten teilweise dem Baugebiet im Straßenraum *Twete* gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Flurstück 154/32. Dieser Haupterwerbsbetrieb ist auf den Anbau bzw. den Verkauf von Spargel spezialisiert, womit sich keine gesondert zu betrachtenden betrieblichen Emissionen ergeben. Zudem ergibt sich eine Abschirmung der betrieblichen Vorgänge auf dem Hof bzw. in den Wirtschaftsgebäuden gegenüber dem zukünftigen Baugebiet durch das den alten Hofplatz im Norden abschließende Wohnhaus und durch das im Nordosten der Hofstelle bestehende Wirtschaftsgebäude.

Beide Betriebe sind im Flächennutzungsplan der *gemischten Baufläche* zugeordnet und wären im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als *Dorfgebiet* (gem. § 5 BauNVO) auszuweisen. Gemäß der BauNVO dienen *Dorfgebiete* der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Durch diese Zuordnung ist auf der einen Seite die heutige landwirtschaftliche Nutzung im Bestand gesichert; auf der anderen Seite wäre aber eine Errichtung von zusätzlich emittierenden Anlagen oder aber eine zukünftige Ausweitung der Marktfruchtbetriebe z.B. auf eine Form der Viehhaltung planungsrechtlich zu bedenken. Ggfs. wären entsprechende Maßnahmen zur Minderung der dann zusätzlich ausgelösten Emissionen zu treffen bzw. über ein Emissionsschutzgutachten zu regeln. Mit Blick auf die im Baugebiet, aber auch weiteren Umfeld bereits vorhandene Wohnbebauung wären allerdings bereits zu diesem Zeitpunkt entsprechende Vorhaben emissionschutzrechtlich zu prüfen. Insofern ergibt sich durch die Ausweisung des neuen Baugebietes keine grundsätzlich neue Bewertungssituation als z.Z. im Bestand.

Insgesamt werden sich im neuen Baugebiet die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen nicht vollständig vermeiden lassen. Eine gewisse mögliche Beeinträchtigung durch Immissionen muss jeder Bewohner innerhalb des neuen Plangebietes dulden; denn ohne diese Gewährleistung wäre hier keinerlei Wohnbebauung durchführbar. Ein Aneinandergrenzen zweier nach der Art der baulichen Nutzung unterschiedlich ausgewiesener Gebiete setzt immer auch die Toleranz für die Belange des jeweils anderen Gebietes voraus.

Diese Maßgabe ist auch hinsichtlich des im Süden an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Gewerbebetriebes auf dem Flurstück 31/3 zu Grunde zu legen. Bei planungsrechtlicher Konkretisierung wäre dieses als *Mischgebiet* (§ 6 BauNVO) zu deklarieren. Hier liegt eine gleichberechtigte Nutzung durch Wohnen und Gewerbe vor, wobei die gewerbliche Nutzung zu keiner Störung der Wohnfunktion führen darf.

Die Autowerkstatt weist folgende Arbeitsschwerpunkte auf: Technische Fahrzeugwartung, Fehlerdiagnosen, Reparaturarbeiten, Inspektionen, Haupt- und Abgasuntersuchungen, Reifendienst sowie Karosseriearbeiten. Sämtliche Arbeiten werden dabei in der geschlossenen Halle erledigt, wo neben Arbeitsbühnen Geräte zum Service an Klimaanlage und zum Auswuchten und für die Montage von Reifen installiert sind. Des Weiteren sind hier entsprechende Lager und Behälter für neue und gebrauchte Betriebsmittel vorhanden.

Hinsichtlich möglicher Lärmemissionen ergeben sich im täglichen Betrieb markante Geräusche durch Ausbeularbeiten an der Karosserie oder durch den Motorlärm bei der Abgassonderuntersuchung. Da diese nur kurze Zeit andauernden Geräuschspitzen lediglich bei Bedarf und zudem bei geschlossenen Werkstatträumen erfolgen, liegt weder eine störende Beeinträchtigung der bestehenden Wohnfunktion auf den umgebenden Grundstücken vor noch kann von einer Beeinträchtigung der Wohnfunktion im geplanten *Allgemeinen Wohngebiet* gesprochen werden. Dabei sind auch hier einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen tagsüber zu dulden, sofern sie nicht mehr als 30 dB(A) über den Immissionsrichtwerten liegen.

Aufgrund der Lage der Hallengebäude und vor allem durch die dem Baugebiet unmittelbar vorgelagerten beiden zweigeschossigen Wohnhäuser mit Satteldach ergibt sich zudem eine gezielte Abschottung gegenüber dem geplanten Wohngebiet. Davon ab kann der in einem *Allgemeinen Wohngebiet* nicht zu überschreitende Nachtwert von 40 dB(A) vernachlässigt werden, weil in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr (bzw. 7.00 Uhr Sonn- und Feiertags) ohnehin keine Nutzung stattfindet. Die Tätigkeiten im Betrieb beschränken sich auf die Öffnungszeiten am Montag bis Donnerstag von jeweils 8.00-16.00 Uhr sowie am Freitag von 8.00-14.00 Uhr.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist grundsätzlich von einer Einhaltung der Bestimmungen auszugehen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als maßgebend für die Betriebserlaubnis formuliert werden. Sofern sich wesentliche Rahmenbedingungen oder Maßgaben ändern (z.B. durch die Entfernung eines der Wohnhäuser), ergibt sich möglicherweise eine veränderte Bewertung, die dann ggfs. weitergehende Anordnungen durch die Baugenehmigungsbehörde nach sich ziehen wird.

6 Flächenbilanz

| <i>Private Flächen:</i> | | <i>zul. Versiegelung (GRZ 0,4)</i> | <i>Versiegelung (max.)*</i> |
|-------------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet: | 7.531 m ² | 3.012,4 m ² | 4.518,6 m ² |
| <i>davon:</i> | | | |
| Flurstück 22/2 | 1.719 m ² | 687,6 m ² | 1.031,4 m ² |
| Flurstück 23/3 | 520 m ² | 208 m ² | 312 m ² |
| Flurstück 23/9 | 409 m ² | 163,6 m ² | 245,4 m ² |
| Flurstück 30/3 | 822 m ² | 328,8 m ² | 493,2 m ² |
| Flurstück 30/4 | 1.105 m ² | 442 m ² | 663 m ² |
| Flurstück 31/3 | 113 m ² | 45,2 m ² | 67,8 m ² |
| Flurstück 31/4 | 2.843 m ² | 1.137,2 m ² | 1.705,8 m ² |

7 Nutzungsbeispiel



8 Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Ergänzungsfläche des Bebauungsplanes nach der allgemeinen Art seiner baulichen Nutzung zum einen als *Wohnbaufläche* und zum anderen als *gemischte Baufläche* dar. Auf Grund der bestehenden und der vorgesehenen Nutzung ergibt sich für die verbindlich zu beplanende Fläche die Ausweisung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) nach § 4 BauNVO. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln müssen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), muss der Flächennutzungsplan im Nachhinein angepasst und geändert werden (§ 13a Abs. 2 BauGB).

Im Bereich des Baugebietes wird auf einer Fläche von insgesamt 4.511 m² ein *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen. *Allgemeine Wohngebiete* dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Unterschied zu einem *Reinen Wohngebiet* (gem. § 3 BauNVO) können hier Bereiche entstehen, die zwar vorwiegend dem Wohnen dienen, in welchen jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung vereinbare und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können.

Dabei handelt es sich um die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ferner um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* generell zulässig sind.

Mit der Zulassung auch anderer Nutzungen soll eine gewisse mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Dadurch können allgemeine städtebauliche Ziele wie kurze innerörtliche Erreichbarkeit, Sicherung der Grundversorgung, Schaffung von Arbeitsplätzen im näheren Wohnumfeld zumindest teilweise erreicht werden. Dabei werden insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten auch in mittel- bis langfristiger Sicht geschaffen. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich zeitlich unbegrenzt gilt, muss er auch Raum für Entwicklungen schaffen, die möglicherweise in einigen Jahren noch aktueller werden als heute (Zunahme der Telearbeit, Zunahme von Teilzeitarbeitsplätzen, Zunahme der älteren Bevölkerung etc.).

Außerdem sind im Ausnahmefall Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig, um im Plangebiet eine vielfältige, mit den umgebend vorhandenen Nutzungen vergleichbare Nutzung gewährleisten zu können.

Damit sind neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zulässig, so dass der Wohncharakter nicht dieselbe hohe Priorität genießt wie beim *Reinen Wohngebiet*. Störungen von außen sind insbesondere durch die südlich des Plangebietes bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe bereits in einem gewissen Maße gegeben. Eine entsprechende Verträglichkeit leitet sich grundsätzlich für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen ab.

Um jedoch die Wohnqualität der vorgesehenen Grundstücke und auf den bestehenden benachbarten Grundstücken möglichst wenig zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gar-

tenbaubetriebe, Tankstellen) im *Allgemeinen Wohngebiet* gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1).

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Insgesamt wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das *Allgemeine Wohngebiet* des Plangebietes mit 0,4 festgesetzt. Einerseits werden damit die in der Umgebung bzw. im alten Dorf Uehrde vorhandenen baulichen Dichtewerte aufgegriffen. Andererseits rechtfertigt die geplante verdichtete Bauweise nicht zuletzt unter dem wirtschaftlichen Gesichtspunkt das Aufgreifen der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Obergrenze für eine bauliche Nutzung im *Allgemeinen Wohngebiet*.

Die geplante verdichtete Bebauung berücksichtigt den Wunsch vieler Bauwilliger nach einer Wohnung mit relativ kleinen, individuell zu gestaltenden Frei- bzw. Gartenflächen. Gleichzeitig wird so einem möglichen Angebot an Mietwohnungen für Ein- oder Zweipersonenhaushalte Vorschub geleistet; denn auch der ländliche Raum weist eine zunehmende Nachfrage aus der jüngeren sowie der älteren Generation auf. Außerdem weisen die heutigen Grundstücke deutlich geringere Größen als noch vor einigen Jahrzehnten auf, als die Flächen noch vielfach als großflächige Nutz- oder Ziergärten fungierten. Insbesondere den beiden westlichen Grundstücken (Flurstücke 23/3 und 23/9) soll somit eine optimale bauliche Nutzbarkeit zugewiesen werden.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert (bis zum maximalen Faktor von 0,6) überschritten werden. Diese grundsätzliche Regelung wird im Bereich des Baugebietes als auskömmlich angesehen und bedarf deshalb keiner weiteren Festsetzung. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist; denn mit Blick auf die überwiegend zu erwartende Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist keine übermäßige Versiegelung der Grundflächen absehbar.

Geschosszahl

Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 oder mehr hat und dessen Deckenunterseite gem. § 2 Abs. 6 NBauO im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

Hinsichtlich der Geschosshöhe wird als Höchstgrenze die Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO), so dass sich die neuen Gebäude von der Höhe und Gestaltung an der im Plangebiet vorhandenen bzw. weitgehend auf den umgebenden Grundstücken bestehenden Bebauung orientieren und sich angemessen in die bauliche Umgebung einfügen können.

In Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung ermöglicht diese Geschosshöhe einerseits die Errichtung zweigeschossiger Wohngebäude mit flacher Dachneigung, die sich insbesondere aus energetischer Sicht, aber auch aus gestalterischen Gründen, als zeitgemäß erweisen. Andererseits sind eingeschossige Gebäude mit der Ausbildung von einem sogenannten Staffelgeschoss bzw. einem ausgebauten Dachgeschoss unter Beachtung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Maßgaben gemäß § 2 Abs. 6 und 7 NBauO möglich.

Im Zusammenhang mit der Festlegung der maximalen Geschossigkeit wird auf die Vorgabe einer gesonderten Beschränkung der Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO verzichtet. Somit kann im Baufeld des *Allgemeinen Wohngebietes* die Geschossflächenzahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind, den Faktor von 0,8 der jeweiligen Grundstücksfläche erreichen. Das entspricht wiederum weitgehend den im alten Dorf vorhandenen Strukturen und steht im Einklang mit dem Ziel der Nachverdichtung.

Höhen baulicher Anlagen

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden die maximale Firsthöhe, die maximale Traufhöhe und die maximale Sockelhöhe für die neuen baulichen Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. zu starke Abweichungen in den Proportionen voneinander zu vermeiden. Außerdem soll unter Berücksichtigung des nach Norden abfallenden Geländeprofiles eine höhenmäßig gestaffelte Bebauung erreicht werden. Dieses wirkt sich positiv auf ein homogen wahrnehmbares Ortsbild aus. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird deshalb auf dem jeweiligen Grundstück die gewachsene bzw. die vor Beginn der baulichen Maßnahmen vorgefundene Geländeoberfläche in der Mitte des jeweiligen Gebäudes bestimmt, so dass sich auch die zukünftige Wahrnehmung an der Topographie orientieren wird. Dagegen wird der Bezug zu den umgebenden Straßenräumen nicht gewählt, weil insbesondere das Flurstück 31/4 im Süden des Plangebietes einen erheblich höher liegendes Geländeniveau aufweist.

Die **Firsthöhe** wird als lotrechtes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Für die Bebauung mit geneigten Dächern wird im Plangebiet eine Firsthöhe von 8,5 m festgelegt. Dabei erfolgt eine Orientierung an den im Geltungsbereich liegenden Gebäuden sowie an den Gebäuden auf den umgebend bebauten Grundstücken mit ihren geneigten Dächern. Durch die Höhenvorgabe wird die Einsehbarkeit in benachbarte Grundstücke beschränkt sowie die zusätzliche Verschattung im Bereich angrenzender Grundstücke vermieden, so dass deren Wohnqualität möglichst uneingeschränkt gewahrt bleibt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2).

Dagegen dürfen Gebäude mit Flachdächern eine maximale Höhe (Oberkante Attika) von 6,5 m nicht überschreiten, weil ein zusätzliches Staffelgeschoss an mehreren Gebäudeseiten optisch wie ein dreigeschossiges Gebäude wirken würde. Eine solche Bebauung würde zu massiv gegenüber anderen

Gebäuden mit geneigten Dächern wirken, insbesondere, wenn diese nur mit einem Geschoss ausgeführt werden. Auch die Einsehbarkeit in benachbarte Grundstücke sowie die zusätzliche Verschattung könnte sich nachteilig auf die Wohnqualität angrenzender Grundstücke auswirken (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2).

Durch die Festlegung der maximalen **Traufhöhe** wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet unterhalb der max. Gebäudehöhen der im alten Ortskern benachbarten großvolumigen Altgebäude orientieren soll. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Die Traufhöhe wird auf max. 6,0 m beschränkt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2).

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird zudem die maximale **Sockelhöhe** der baulichen Anlagen festgesetzt, um ebenfalls die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. einen unangemessen hoch aus dem Gelände entwickelten Keller (Souterrain) zu vermeiden. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche beträgt max. 0,5 m (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2).

8.3 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Für das *Allgemeine Wohngebiet* wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken – insbesondere auch im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes - entsprochen wird. Eine geschlossene Bauweise würde zu einer nicht gewünschten Verdichtung des Baugebietes führen.

Von der zunächst vorgesehenen Beschränkung (gem. § 22 Abs. 2 BauGB) auf eine Einzel- oder eine Doppelhausbebauung mit einer beschränkten Anzahl der Wohneinheiten wird abgesehen. Zwar leitet sich mit Blick auf ihre geringe Größe für die beiden Flurstücke im Nordwesten eine entsprechende Bauweise ab. Das betrifft allerdings nicht die anderen Flächen im Plangebiet, die entweder bereits durch eine Mehrfamilienhausbebauung geprägt sind (Flurstück 30/4) oder deren zukünftige Aufteilung derzeit noch gar nicht absehbar ist (Flurstücke 22/2 und 31/4). Neben den im Nutzungsbeispiel (Kap. 7) dargestellten Einzel- und Doppelhäusern auf verhältnismäßig großflächigen Grundstücken wären hier auch größere Gebäudeeinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern vorstellbar. Gerade mit Blick auf die umgebende Bebauung auf den alten Hofstellen leitet sich eine entsprechende Bauweise städtebaulich ab. Außerdem ist auch im ländlichen Bereich neuerdings eine Tendenz zu kompakteren Bauweisen bzw. zu einer Nachfrage für kleinere Wohneinheiten, auch als Mietobjekte, gegeben.

8.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird einerseits ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen im Osten und im Westen, zum benachbarten Hofgrundstück im Süden und zum *Westerbach* im Norden gewährleistet.

Die Baugrenzen definieren im Wesentlichen großzügige und zusammenhängende Baufelder. Damit werden entsprechende Spielräume hinsichtlich der Anordnung der künftigen Bebauung geschaffen. Die Abstände zu angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen bzw. Grundstücksflächen sind weitgehend auf das aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestmaß von 3,0 m beschränkt. Soweit diese Vorzonen nicht für Zufahrten oder Zugänge benötigt werden, bieten sie Raum für eine angemessene Gestaltung der Grundstücke gegenüber dem privaten bzw. dem öffentlichen Raum. Zu beachten ist dabei, dass sich im Falle einer bestehenden Grenzbebauung (z.B. im Bereich der Südflanke des Baugebietes) auch größere Abstände ergeben können.

Die Parzellengrenzen im Verlauf des Geltungsbereiches bilden grundsätzlich die Bezugsebene für das definierte Abstandsmaß. Ausgenommen sind davon jedoch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 23/3, 23/9, 20/2 sowie 30/3, wo nach topographischer Einmessung die etwas weiter nördlich verlaufende südliche Böschungsoberkante des *Westerbaches* den Bezug zur 3 m entfernten Baugrenze definiert.

Im Verlauf der Südgrenze der Flurstücke 23/3 und 23/9 im Nordwesten des Plangebietes wird die Baugrenze zudem auf einen Betrag von 1 m reduziert. Beide Besonderheiten sind insbesondere den geringen Grundstücksgrößen bzw. den geringen Grundstückstiefen dieser beiden Grundstücke geschuldet, die lediglich auf diese Weise über ein als ausreichend zu bezeichnendes Baufeld verfügen können. Für hochbauliche Anlagen kann hier der im Süden dieser Grundstücke verlaufende Straßenraum *Steinweg* in halber Parzellenbreite auf ein erforderliches Abstandsmaß angerechnet werden.

Um eine gestalterische Beeinträchtigung der im Westen bzw. im Osten angrenzenden öffentlichen Straßenräume (*Steinweg* bzw. *Twete*) durch Nebenanlagen bzw. Gartenhäuser etc. und ein allzu kleinteiliges, stark heterogen geprägtes Ortsbild im öffentlichen Raum zu vermeiden, werden in diesem Bereich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach § 5 der NBauO in den sog. *Abstandsflächen* (zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze) grundsätzlich zulässig wären, in den zur öffentlichen Fläche orientierten Abstandsflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erlaubt. Lediglich Einfriedungen sowie Zugänge und Zufahrten sind davon ausgenommen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3).

Aufgrund seiner Widmung als *Gewässer III. Ordnung* ergibt sich zudem eine *Bauverbotszone* im Bereich der Abstandsfläche zum *Westerbach*. Zwischen der nördlichen Baugrenze des Plangebietes und der im Rahmen der Anforderung der Planunterlage vor Ort eingemessenen südlichen Böschungsoberkante des Gewässers darf keinerlei Bebauung vorgenommen werden, um die Böschung des Gewässers und damit die Gewässerfunktion nicht zu beeinträchtigen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4).

Unter Beachtung der Grenzbebauung wären somit lediglich im Bereich der südlichen Abstandsfläche Anlagen möglich, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. gem. § 5 Abs. 8 Nr.2 NBauO Garagen oder Carports bis zu einer Höhe von 3 m bzw. bis zu einer Überbauung von 30 m²).

8.5 Garagen und offene Kleingaragen

Ergänzend zu den Regelungen für die straßenseitigen Abstandsflächen (vgl. Kap. 8.4) wird festgesetzt, dass Garagen und offene Kleingaragen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie der umgebenden öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 5). Durch diesen Abstand wird Sorge dafür getragen, dass ein Teil der notwendigen Rückstoßflächen auf privaten Grundstücksflächen liegt. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit in erheblichem Maße erhöht, weil eine Einsehbarkeit in den öffentlichen Straßenraum ermöglicht wird. Zudem kann auf der entstehenden Abstandsfläche ein zweiter Personenkraftwagen ohne Störung der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden, so dass die Nachfrage nach Stellplätzen im öffentlichen Raum verringert wird.

8.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird im östlichen Bereich des Flurstückes 23/3 in einer Breite von 2 m ein Leitungsrecht festgesetzt. Damit wird der ungefähre Verlauf des Regenwasserkanals (DN 300) gekennzeichnet, der von der *Purena GmbH* als zuständiger Träger der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung betrieben wird. Der über vier Haltungen angelegte Regenwasserkanal entwässert den südlichen Abschnitt des Straßenraumes *Steinweg* und leitet das Oberflächenwasser unmittelbar nordöstlich des Flurstückes 23/3 in den *Westerbach* als Gewässer III. Ordnung ein. Die so gewährleistete Entwässerung des Straßenraumes stellt sich als öffentlicher Belang dar, der auch zukünftig – nach einer möglichen Bebauung dieses Grundstückes – aufrecht zu halten ist.

Die exakte Lage des Regenwasserkanals ist nicht bekannt, die Darstellung in den zeichnerischen Festsetzungen ist somit nicht lagegetreu. Die konkrete Lage und Tiefe sind vor Baubeginn durch Suchschachtungen zu bestimmen. Der Verlauf des Regenwasserkanals darf weder hochbaulich überbaut noch mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Die Bebauung auf dem Flurstück 23/3 ist im Vorfeld mit der *Purena GmbH* abzustimmen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 6*).

8.7 Grünordnung

Da im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen wird und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung findet, sieht die Gemeinde von einer Festsetzung von weitgehenden Vorgaben zur Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ab. Das öffentliche Interesse, eine entsprechende Bebaubarkeit zu ermöglichen, steht in diesem Zusammenhang über dem Belang, die bestehenden Biotop- und Habitatfunktionen zu sichern.

Allerdings verfolgt die Gemeinde das Ziel, den großkronigen, ortsbildprägenden und als Habitat wichtigen Laubbaum im Südwesten des Flurstückes 22/2 zu erhalten bzw. bei einem späteren Abgang zu ersetzen (vgl. zeichnerische Festsetzung *Bindungen für die Erhaltung von Bäumen* sowie Textliche Festsetzungen Nr. 7)

Um zudem auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel abgestimmten Artenlisten empfohlen (vgl. Kap. 10 Empfehlungen).

Bei einer ergänzenden Bebauung auf den einzelnen Grundstücken sollte geprüft werden, ob zumindest Teile der vorhandenen (größeren) Gehölze erhalten bleiben können, um somit auch zukünftig zu einer ökologischen und gestalterischen Bereicherung beizutragen. Angesichts der im Plangebiet vorhandenen Gehölze, die zahlreichen Vogelarten als Fortpflanzungsstätte dienen können, ist sicherzustellen, dass die unvermeidliche Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen Ende August und Ende Februar, stattfindet (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 8). Sofern hinreichend starke Bäume, evtl. mit Höhlen, vorhanden sind, in denen sich Fledermausquartiere befinden könnten, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen, damit im Falle einer tatsächlichen Besiedlung durch diese Tiere ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht (vgl. §§ 39 ff BNatSchG) sicher vermieden werden kann.

8.8 Textliche Festsetzungen

1 Im *Allgemeinen Wohngebiet* sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nrn. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht erlaubt.

2 Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt darf max. 8,5 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 6,5 m (Oberkante Attika) nicht überschreiten. 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 von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche in der Mitte des Gebäudes.

3 Zu den umgebenden Straßenräumen *Steinweg* und *Twete* ist zwischen der Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als Abstandsfläche eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.

4 Zwischen der nördlichen Baugrenze und der topographisch eingemessenen südlichen Böschungsoberkante des *Westerbaches* besteht eine Bauverbotszone; hier ist jedwede bauliche Handlung untersagt.

5 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu den Straßenräumen *Steinweg* bzw. *Twete* einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.

6 Die als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche auf dem Flurstück 23/3 stellt den Verlauf des betreffenden Regenwasserkanals nicht lagegetreu dar. Die konkrete Lage und Tiefe sind vor Baube-

ginn durch Suchschachtungen zu bestimmen. Der Verlauf des Regenwasserkanals darf weder hochbaulich überbaut noch mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Die geplante Bebauung auf dem Grundstück ist im Vorfeld mit der *Purena GmbH* abzustimmen

7 Der mit *Bindungen zum Erhalt von Bäumen* in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnete Laubbaum ist langfristig zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

8 Die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet darf mit Blick auf das Artenschutzrecht (gem. §§ 39 ff BNatSchG) lediglich außerhalb der Brutzeit und damit im Zeitraum zwischen Ende August bis Ende Februar stattfinden. Sofern hinreichend starke Bäume, evtl. mit Höhlen, vorhanden sind, in denen sich Fledermausquartiere befinden könnten, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen.

9 Hinweise

1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.

2 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).

3 Auf Basis eines Bodengutachtens ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises über eine Versickerung oder/und eine auf das natürliche Abflussmaß der Fläche gedrosselte Ableitung des auf den versiegelten bzw. überdachten Flächen anfallenden, nicht verunreinigten Oberflächenwassers in die bestehende örtliche Regenwasserkanalisation oder in den *Westerbach* zu entscheiden.

10 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:

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

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus sylvatica*), 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*).

11 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck

Die Gemeinden können durch die Festlegung Örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 84 Abs. 4 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Unbedingt zu beachten ist das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 GG und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

Begründung der Örtlichen Bauvorschrift

Die Qualität von Wohnquartieren resultiert grundsätzlich aus einer angemessenen Homogenität in Gestaltungsfragen. Dem entgegen ist eine wachsende Vielfalt von Angeboten im Bausektor festzustellen, die den privaten Bauherren nahezu jede individuelle Gestaltungsidee ermöglichen. Hinzu kommen Anforderungen, die aus ökologischer Sicht heutzutage an Gebäude gestellt werden, was z.B. die Nutzung der Solarenergie angeht. Dies wirkt sich auch auf die Gebäudestellung und Dachneigung aus.

Die geplante ergänzende Wohnbebauung im nordwestlichen Ortskern soll sich harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild einfügen. Die umgebende Bebauung ist einerseits durch die in traditioneller Bauweise errichteten, großvolumigen Altbauten auf den großen Hofstellen im Süden des Plangebietes geprägt. Andererseits ergibt sich eine markante Prägung durch die kleinteiligere Wohnbebauung im Zuge der Straße *Petritor* im Norden, die in Teilen auf einen frühen Ausbau des Dorfes im ausgehenden 19. Jh. zurückgeht, in Teilen aber auch durch eine Bebauung aus den bis heute folgenden Jahrzehnten geprägt ist.

Die Harmonie des Ortsbildes begründet sich insbesondere auf die weitgehend einheitliche Höhe benachbarter Hauptgebäude gleichen Entstehungszeitraumes. Kein Gebäude soll höhenmäßig wie gestalterisch „ausbrechen“ oder ortsbildprägende Bereiche in ihrer Ansicht abschwächen. Die Ausbildung von höheren, über die übrige Bebauung herausragenden Bauten ist nur Gebäuden mit besonderer Bedeutung im Altdorf vorbehalten. Andernfalls würden durch eine entsprechende Bebauung falsche Akzente im Ortsbild und in seiner landschaftlichen Ausprägung gesetzt. Entsprechende Vorgaben zur Höhenentwicklung sind deshalb in den Textlichen Festsetzungen verankert.

Die Größe und Form der Dächer nach althergebrachter Tradition tragen in erheblichem Maße zur Harmonie der Erscheinung bei. Für die ausgewogene Gesamterscheinung des Ortes ist seine Dachlandschaft von besonderer Bedeutung. Allerdings weist die bauliche Umgebung des Plangebietes keine einheitliche Gestaltung auf: Ist die Bebauung im Altdorf noch durch eher steile Satteldächer gekennzeichnet, so stellen sich die Baukörper und die Dachformen in den nördlich angrenzenden jüngeren Ausbaubereichen eher uneinheitlich dar.

Mit Blick auf eine möglichst harmonische, homogene Wahrnehmung des neuen Ortsrandes werden im neuen Baugebiet einerseits klassische Dachformen wie das Satteldach, das Krüppelwalm- sowie das Walmdach vorgegeben. Damit verbindet sich die Forderung nach einer Mindestdachneigung, um die Dachflächen wahrnehmbar an der im Umfeld vorhandenen Dachlandschaft zu orientieren. Aus diesem Grunde sollten mit geneigten Dächern konzipierte Neubauten als Hauptgebäude im Bereich des Baugebietes eine Dachneigung von 20° nicht unterschreiten. Untergeordnete Nebengebäude (Garagen, Carports, Remisen etc.) oder kleine Anbauten (Vordächer, Terrassenüberdachungen etc.) fallen nicht unter diese Vorgabe.

Zudem werden aber auch andere Dachformen wie gegenläufig versetzte Pultdächer oder Flachdächer zugelassen. Diese lassen die heute zeitgemäße moderne Gestaltung aufgreifen, ermöglichen eine optimierte Raumnutzung und bieten zudem aus energetischer (und damit auch aus ökologischer Sicht) Vorteile. Durch eine mögliche Südexposition auf den meisten Grundstücken wird dabei die effektive Solarnutzung unterstützt. Mit Verweis auf die Höhenvorgaben, wodurch insbesondere Gebäude mit Flachdach maximal etwa die Traufhöhe von Gebäuden mit geneigten Dächern aufweisen dürfen, kann sich keine erhebliche Störung des Ortsbildes oder auch des angemessenen Überganges in die umgebende Landschaft ergeben.

Als typisch für die Region war die Dacheindeckung der traditionellen Bebauung des alten Ortskernes seit Mitte des 19. Jh. ganz überwiegend durch den Einsatz von naturroten Tonziegeln geprägt. Durch das vielfach unreflektierte Aufgreifen andersartiger Eindeckungen wurde diese einheitliche Prägung bei etwa ab Mitte des 20. Jh. vorgenommenen Erneuerungsmaßnahmen oder baulichen Ergänzungen verändert. Wie in den neu entstehenden jüngeren Siedlungsgebieten am Ortsrand wurden im zunehmenden Maße auch im Altdorf flachere Dachneigungen verbunden mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen oder grauen Faserzementwellplatten verwendet.

Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Die Deckungsmaterialien sollten kleinformatig und rot- oder anthrazitfarben sein; zudem sollten sie auf der Dachfläche eine Struktur durch Schattenwurf bewirken. Bisher sind glänzende Eindeckungsmaterialien (Engoben oder glasierte Ziegel) im Ortskern und in den Siedlungsgebieten nur in Einzelfällen verwendet worden. Die Dachlandschaft des alten Dorfes wird bis heute durch naturbelassene oder

matt eingefärbte Materialien geprägt. Um auch diesen Aspekt der einheitlichen Gesamtwirkung aufrechtzuerhalten, ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zulässig. Ein Dachziegel ist dann als glänzend zu bezeichnen, wenn er mit einer Glasur oder einer Glanzengobe behandelt wurde. Diese Behandlung erfolgt, wenn der Dachziegel einen anderen Farbton als den natürlichen erhalten soll oder eine andere Oberflächenbeschichtung gewünscht ist.

Allerdings verbinden sich damit Effekte, die nicht im Einklang mit der Erhaltung der traditionell geprägten Dachlandschaft stehen: So erweckt ein mit glänzend engobierten Dachziegeln gedecktes Dach stets den Eindruck eines nassen Daches, das aufgrund seiner Beschichtungen zudem zu ortstypischen Reflexionen führt und dadurch Irritationen beim Betrachter auslösen kann. In Fällen, in denen die Definition einer als glänzend empfundenen Oberfläche nicht zweifelsfrei möglich ist, muss ggfs. eine Vorlage bei der Bauaufsicht des Landkreises erfolgen, wo dann über die Zulässigkeit entschieden wird. Das wäre auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben (Austausch der Dacheindeckung) zu berücksichtigen.

Weiterhin sollte darauf geachtet werden, dass eventuelle Dachgauben im Verhältnis zur Dachfläche nicht zu groß werden. Ein ausgewogenes Verhältnis ist eher mit weniger als der Verwendung der maximal möglichen halben Länge der Dachfläche zu erreichen. Besonders bei Walmdächern, die nicht über den Giebel belichtet werden können, geraten die Gauben leicht zu groß. Das Dach verliert seine bergende Funktion.

Natürliche Baustoffe fügen sich in die Landschaft ein und schaffen einen Zusammenklang der Gebäude. Holz, Mauerwerk und Naturstein nehmen mit der Zeit eine natürliche Patina an und veredeln sich mit zunehmendem Alter. Zusammen mit den Putzfassaden stellen sie die ortstypischen Fassadenansichten dar, die deshalb auch im Plangebiet aufgegriffen werden sollen. Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, würden dem Sinn und Zweck der *Örtlichen Bauvorschrift* widersprechen und sind daher unzulässig.

Für die Gestaltung des Gebäudeumfeldes sollte gelten, dass die Gärten keine Verstecke sind. Ländliche Ortsbilder brauchen einsehbare Grundstücke, deren Gesamtbild Landschaftscharakter hat. So ist es bereits ausreichend, wenn einzelne Gartenbereiche durch Anpflanzungen vor Einblicken geschützt sind. Überhohe Zäune und Hecken schaffen abweisende Grundstücke. Die zur Verwendung kommenden Einfriedungen sollten sich in Form, Material und Farbe selbstverständlich in die Umgebung einfügen und nicht zu hoch sein.

Abgesehen vom gestalterischen Aspekt ergibt sich die Forderung nach einer höhenmäßigen Beschränkung zu den Straßenseiten auch unter den Gesichtspunkten einer in gewisser Weise wünschenswerten sozialen Kontrolle sowie einem damit verbundenen Sicherheitsgefühl. Sofern z.B. eine Hundehaltung auf dem Grundstück eine höhere Einfriedung erforderlich macht, kann diese grundstücksseitig hinter einer entsprechend hohen Abpflanzung erfolgen. Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind dabei nicht zulässig, weil sie weder standortgerecht noch heimisch sind und durch ihr landschaftsuntypisches Erscheinungsbild das Ortsbild stören.

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Insofern verbietet sich die Anlage von geschotterten Flächen, die derzeit als sog. *Schottergärten* insbesondere in vorstädtischen Siedlungen dem Zeitgeschmack zu entsprechen scheinen. Im ländlichen Raum und speziell in Uehrde erweisen sich derartig angelegte Gartenflächen

aus gestalterischer Sicht als untypisch. Zudem steht das Anlegen von steinernen Gartenflächen im Widerspruch zu den aktuellen gesellschaftspolitischen Zielsetzungen: Mit Blick auf die abnehmende Biodiversität und dem fortschreitenden Klimawandel ist eine Verringerung der Vegetationsfläche bzw. eine übermäßige Versiegelung und ein damit verbundenes Aufheizen der Siedlungsbereiche zu vermeiden.

Die konkreten Regelungen betreffen nur die markantesten der vorgenannten Merkmale. Alle anderen sind zur Interpretation freigegeben, sofern dadurch nicht das Ortsbild verunstaltet wird. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift damit weitreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

§ 1 Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich

Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* des Bebauungsplanes *Uehrde -West* in der Gemeinde Uehrde.

§ 2 Gestaltung des Daches

2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind mit Neigungen zwischen 20° und 50° (Altgrad) zulässig. Gebäude mit Flachdächern sowie Dächer über Dachausbauten, Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Als Dachform sind das Sattel-, das Walm- und das Krüppelwalmdach in gleichsinniger Neigung zulässig; zudem sind Flachdächer sowie gegenläufig geneigte Pultdächer erlaubt. Das Flächenverhältnis der Pultdächer darf das Verhältnis von mindestens 1:2 nicht unterschreiten. Die Pultdächer dürfen einen max. Höhenversatz von 1,5 m aufweisen.

2.3 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.

2.4 Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien als Tonziegel und Betondachsteine in der Farbgebung orangerot bis rotbraun sowie anthrazitfarben (gem. RAL Farbtönen 2001, 2002, 2004, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015) des RAL-Farbbregisters 840 HR zu verwenden. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsvorbauten, Terrassenüberdachungen, Garagen (Carports) sowie Flachdächer sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.5 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind unabhängig von den gestalterischen Vorgaben gem. Nr. 2.4 zulässig.

§ 3 Gestaltung der Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Mauerziegel, Putzflächen, Fachwerk und Holzverschalungen zulässig. Im Giebel der Dachgeschosse und im Obergeschoss sind Behänge mit dem gleichen Material der Dacheindeckung sowie Schieferbehänge möglich.

§ 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes

4.1 Entlang der an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Seiten sind Grundstückseinfriedungen als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäune mit senkrechten Latten oder Metallzäune mit senkrechter Stabung zulässig. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 120 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.

4.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwegungen, Stellplätze, 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 ist nicht zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 2 bis 4 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Uehrde-West*, Gemeinde Uehrde, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

12 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Der Anschluss des Ortes Uehrde an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über den Träger E.ON Avacon (Schöningen) und wird für das Plangebiet ausgehend von den öffentlichen Straßenräumen *Steinweg* und *Twete* gewährleistet. Der Bau der Gasleitungen in das Plangebiet zur Versorgung der geplanten Grundstücke erfolgt durch eine vom Versorgungsträger beauftragte Firma.

Zu den Möglichkeiten und Grenzen einer Erdwärmenutzung wird auf den vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ vom 23.10.2012 verwiesen, der als Heft 24 der Schriftenreihe „GeoBerichte“ veröffentlicht worden ist und im Internet-Auftritt des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) eingesehen und auch als pdf-Datei kostenlos heruntergeladen werden kann.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt ebenso über die E.ON Avacon (Schöningen). Die Verkabelung verläuft ausgehend von den öffentlichen Straßenräumen *Steinweg* sowie *Twete* üblicherweise unterirdisch. Die Führung der neu zu verlegenden Leitungen soll frühzeitig mit dem Versorger abgestimmt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Büschen im Bereich von Kabel- und Rohrtrassen sind die Trassenführungen zu berücksichtigen.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist über die flankierenden Straßenräume *Steinweg* und *Twete* durch die Deutsche Telekom gegeben. Die vorhandenen Telekommunikationslinien bleiben erhalten; von hier aus erfolgt eine Verlegung in das Plangebiet hinein.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen. Dabei ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger sicherzustellen. Die geplanten Verkehrswege sollen nach der Errichtung der Telekommunikations-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Die Breitbandversorgung ist über die HTP / Hannover gewährleistet und wird über den Breitbandbetrieb des Landkreises Wolfenbüttel hergestellt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Purena GmbH (Wolfenbüttel). Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet wird ausgehend von den Hauptleitungen im *Steinweg* und in der *Twete* ermöglicht. Dort befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 aus PVC. Der Bau der Trinkwasserleitung zu den geplanten Objekten erfolgt durch eine vom Wasserverband beauftragte Firma.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über das Trinkwassernetz, das durch die Purena GmbH (Wolfenbüttel) in den das Baugebiet flankierenden Straßenräumen betrieben wird. Gemäß den geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwassermenge von $48 \text{ m}^3 / \text{h}$ über die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich gewährleistet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist. Von der Bebauung auf den zukünftigen Grundstücken soll der Abstand zum nächst gelegenen Hydranten eine Entfernung von 120 m nicht überschreiten. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister sowie dem Brandschutzprüfer des Landkreises herzustellen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vom Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Samtgemeinde Elm-Asse (Schöppenstedt) betriebene Schmutzwasserkanalisation. Im Verlauf des westlich angrenzenden öffentlichen Straßenraumes *Steinweg* besteht eine Schmutzwasserdruckleitung mit Pump-

werk, über die das Schmutzwasser der Bebauung *Steinweg 1* in südlicher Richtung abgeführt wird. Auf östlicher Seite besteht im Bereich der nördlichen Einmündung der *Twete* eine Anschlussmöglichkeit im Freigefälle an die im Zuge der Straße *Petritor* vorhandene Schmutzwasserdruckleitung. Damit die Erschließung auf den Grundstücken durchgeführt werden kann, wird der Eigenbetrieb ausgehend von den bestehenden Schmutzwasserleitungen entsprechende Ergänzungen vornehmen und pro Grundstück einen Grundstücksanschluss incl. Übergabeschacht herstellen. Dazu muss jeweils ein Antrag auf Wasserver- und Abwasserentsorgung gestellt werden.

Oberflächenwasserbeseitigung

Da der bisherige Niederschlagswasserabfluss aus dem Bestand in die in den beiden flankierenden Straßenräumen bestehende Kanalisation nicht erhöht werden darf, ist bei baulichen Vorhaben die Versickerung oder die Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers durch die Grundstückseigentümer vorzusehen.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen, wobei eine Beurteilung gem. DWA Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen ist. Sobald ein entsprechendes Bodengutachten vorliegt, sollte dieses mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden, um eine qualifizierte Beurteilung zu ermöglichen. Ist keine Versickerung möglich, ist die Rückhaltung (z.B. Zisterne mit gedrosselten Überläufen oder Stauraumkanal im privaten Bereich) mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel abzustimmen.

Für die gedrosselte Einleitung ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Regenwasser“ zu Rate zu ziehen. Eine solche Zwischenspeicherung wäre *nicht* mit einer Brauchwassernutzung kombinierbar, weil beide Funktionen gegensätzliche Anforderungen stellen: Für eine Brauchwassernutzung muss ein möglichst großer Teil des Speichervolumens ständig belegt sein, um aus diesem Vorrat möglichst lange schöpfen zu können. Eine Rückhaltung erfordert demgegenüber ein möglichst großes freies Volumen, damit das zulaufende Niederschlagswasser in jedem Fall zurückgehalten werden kann. Das macht es erforderlich, eine Entleerung der Rückhalteeinrichtung innerhalb angemessener Zeit zu gewährleisten, damit auch beim nächsten Niederschlagsereignis wieder eine Rückhaltung möglich ist.

Damit wird ein Retentionsvolumen gewährleistet, um das bestehende Ortsnetz der Regenwasserkanalisation sowie den *Westerbach* als Vorfluter nicht zusätzlich zu belasten. Die Bepanung der Oberflächenwasserbeseitigung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel und mit der Purena GmbH abzustimmen. Die Einleitung in den Vorfluter als Gewässer III. Ordnung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Voraussetzung für deren Erteilung wäre die Beibringung eines entsprechenden hydraulischen Nachweises, dass eine schadlose Ableitung möglich ist. Dabei ist nachzuweisen, dass sich die Einleitmenge in den Vorfluter *Westerbach* gegenüber dem derzeitigen Stand nicht erhöht.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Wolfenbüttel und wird für das Plangebiet im Zuge der Straßenräume *Steinweg* und *Twete* sichergestellt. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Seitenbereich der beiden Straßenräume bereitzustellen und nach deren Entleerung wieder auf das jeweilige Grundstück zurückzuholen.

13 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Erschließung

Die Grundstücke wie auch die erschließenden Verkehrsflächen befinden sich in privatem Eigentum und werden an die öffentliche Straßenräume *Steinweg* und *Twete* angeschlossen. Für die Gemeinde ergibt sich dadurch kein baulicher Handlungsansatz; es entstehen keine Kosten.

Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Zuwegungen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Schlacke) aufgebracht werden, so ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht.

Für den Baugrund dürfen grundsätzlich Materialien verwendet werden, die der Zuordnungsklasse 0 (ZO) der *Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall* (LAGA M 20; Technische Regel Boden, Stand 05.11.2004) entsprechen. Die Verwendung von Recyclingmaterial kann in Abhängigkeit von vorhandenem Schichten- und Grundwasser zulässig sein.

Gegenüber der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ist durch entsprechende Analysen nachzuweisen, dass das Material selbst und die Eluatkonzentrationen aus diesem Material die zulässigen Grenzwerte einhalten. Bezüglich der qualitativen Anforderungen im Zusammenhang mit der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist außerdem § 12 der *Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung* (BBodSchV) zu beachten.

Da die Böden im Plangebiet verdichtungsempfindlich sind, ergeben sich Hinweise zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen negativer Bodenbeeinträchtigungen. Entsprechend § 202 Baugesetzbuch (BauGB) sollte der humose Oberboden von anderen Bodenschichten getrennt ausgehoben und gelagert werden. Ziel ist es, ihn in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Zudem sollten die DIN-Normen DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau sowie DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial aktiv angewendet werden. Mit den *Schutzgütern Fläche und Boden* ist sparsam und schonend umzugehen. Arbeits-, Lager- und Rangierflächen sollten sich daher auf das notwendige Maß beschränken. Stahlplatten oder Baggermatten sollten ausgelegt werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Weiterhin sollte bei jeglichen Erdarbeiten oder Überfahrungen auf den Feuchtegehalt des Bodens und die Beschaffenheit der Gerätschaften geachtet werden. Boden sollte schicht- und horizontgetreu ab- und aufgetragen und gelagert werden. Bei der Lagerung sollten die Bodenmassen zudem vor Witterung und Wassereinstau geschützt werden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollten im Rahmen der Bautätigkeiten entsprechende DIN-Normen Anwendung finden: u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten; DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial; DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.

14 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Rat der Gemeinde Uehrde am __.__.2020 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am __.__.2020.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom __.__.2020 – __.__.2020.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am __.__.2020 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Uehrde den Bebauungsplan Uehrde-West beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2020 im Amtsblatt Nr. __ vom Landkreis Wolfenbüttel. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Uehrde, den __.__.____

Bürgermeister

Siegel