

Textliche Festsetzungen

1. Das Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5, 8 und 9 BauNVO zulässigen
 - Einzelhandelsbetriebe (Nr. 5),
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 8),
 - Tankstellen (Nr. 9)ausgeschlossen.
Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 2. Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Spielanlagen ist ein Abenteuerspielplatz zulässig.
 3. Vorhandene Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.
 4. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verdunsten. Öffentliche Verkehrsflächen sind über straßenbegleitende Mulden zu entwässern.
 5. Für die Gewässerunterhaltung ist ein 5 m breiter Räumstreifen entlang der oberen Böschungskante von baulichen Anlagen freizuhalten.
 6. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von
 - a) max. 4,0 m bei Einzelhäusern und
 - b) max. 6,0 m bei Mehrfamilienhäusernzulässig.
 7. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind i.S. von § 9 Abs. 1 a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 52 a BauGB folgende Maßnahmen in der Gemarkung Neudorf-Platendorf, Flur 2, Flurstück 31/11, auf einer Grundfläche von 5.000 m² vorzunehmen:
Grünland-Entwicklung
Das Entwicklungsziel „Sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland“ lässt sich nur über die direkte Einbringung von Samenmaterial der charakteristischen Blütenpflanzenarten erreichen. Nach umbrechen des Flurstücks ist eine Neueinsaat vorzunehmen.
Folgende Punkte sind dabei zu beachten:
 - das Saatgut muss „kräuterreich“ sein; vorzugsweise sollte es sich um Material handeln, das nach dem sog. „Heudruschverfahren“ oder einer ähnlichen Methode gewonnen worden ist; auch sollte es aus der Region stammen;
 - die Flächen müssen dauerhaft gepflegt oder in **extensiver** Weise genutzt werden, z.B. als einschürige Mähwiese;
 - eine Beweidung mit großen Tieren (Rinder, Pferde) darf nicht erfolgen, da von erheblichen Trittschäden auszugehen ist;
 - keine Düngung und kein Einsatz von Herbiziden (z.B. zur Bekämpfung von „Problemunkräutern“);
 - regelmäßige mechanische Bearbeitungen wie z.B. Schleppen und Walzen sind zu unterlassen, um kleinräumige Unterschiede bei den standörtlichen Gegebenheiten aufgrund von Bodenunebenheiten nicht zu zerstören.Wegen des prinzipiellen Umbruchsverbotes von Grünland ist die Durchführung der Maßnahme der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn rechtzeitig anzuzeigen.
Pflanzung einer Baumreihe
Pflanzung von 8 Bäumen (Stiel-Eiche – *Quercus robur*, ggf. auch Gemeine Esche – *Fraxinus excelsior* oder Schwarz-Erle – *Alnus glutinosa*) als Baumreihe entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges zu pflanzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft im Sinne der Festsetzung zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Die Herrichtung und Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen obliegen den Nutzungsberechtigten.
8. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB festgesetzt sind.
Die Maßnahmen werden den Grundstücken im Plangebiet „Neudorf-Platendorf Mitte II“ mit ÖBV, zugl. 1. Änderung „Neudorf-Platendorf Mitte I“ entsprechend zugeordnet.

9. Die Kompensationsflächen, die zum Teil mit Bäumen bepflanzt werden sollen, werden von einer 20-kV-Freileitung gequert. Zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände dürfen keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Anpflanzungen im Bereich der Freileitungen müssen die nach DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) und DIN EN 50423-1 (VDE 0210-19) geforderten Mindestabstände dauerhaft einhalten.
Die Maststandorte müssen jederzeit für Unterhaltungsmaßnahmen bzw. zur Behebung von Störungen erreichbar sein.
Hinweis: Der Leitungsverlauf ist der Anlage „Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu entnehmen, die der Begründung zum B-Plan beigegefügt ist. Für die Lage der 20-KV Freileitung wird keine Gewähr übernommen.

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

§ 1 – Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich

Gesetzesgrundlage für die ÖBV ist der § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO).

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Neudorf-Platendorf Mitte II“.

Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Anzahl der Stellplätze, die Gestaltung der Vorgärten sowie der Dächer.

§ 2 Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

2.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind bei einer neuen Bebauung

- a) mit Einzelhäusern mind. 2 Einstellplätze und
- b) mit Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit mind. je 2 Einstellplätze nachzuweisen.

§ 3 Vorgärten (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Eine Gestaltung der Vorgärten mit Kiesbeeten / Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 4 Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Auf allen Dachflächen sind bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektor).

§ 5 – Ordnungswidrigkeiten (80 Abs. 3 und 5 NBauO)

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 1 und 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 4 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines sog. Erdölaltvertrages E 1213 Celle der Wintershall DEA Deutschland GmbH sowie eines Bergbauberechtigungsgebietes der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH.