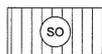


PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90, BauNVO 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Gewerbegebiete, s. textliche Festsetzungen Ziff. 1



Sonderbauflächen, s. textliche Festsetzungen Ziff. 3

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

10 m Höhe baulicher Anlagen, Oberkante, s. textliche Festsetzungen Ziff. 2

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

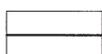


Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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



Straßenverkehrsflächen

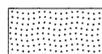


Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

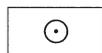


Regenwasserrückhaltebecken, s. textliche Festsetzungen Ziff. 5

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzungen Ziff. 6

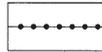


Bäume anpflanzen, s. textliche Festsetzungen Ziff. 7

Sonstige Planzeichen



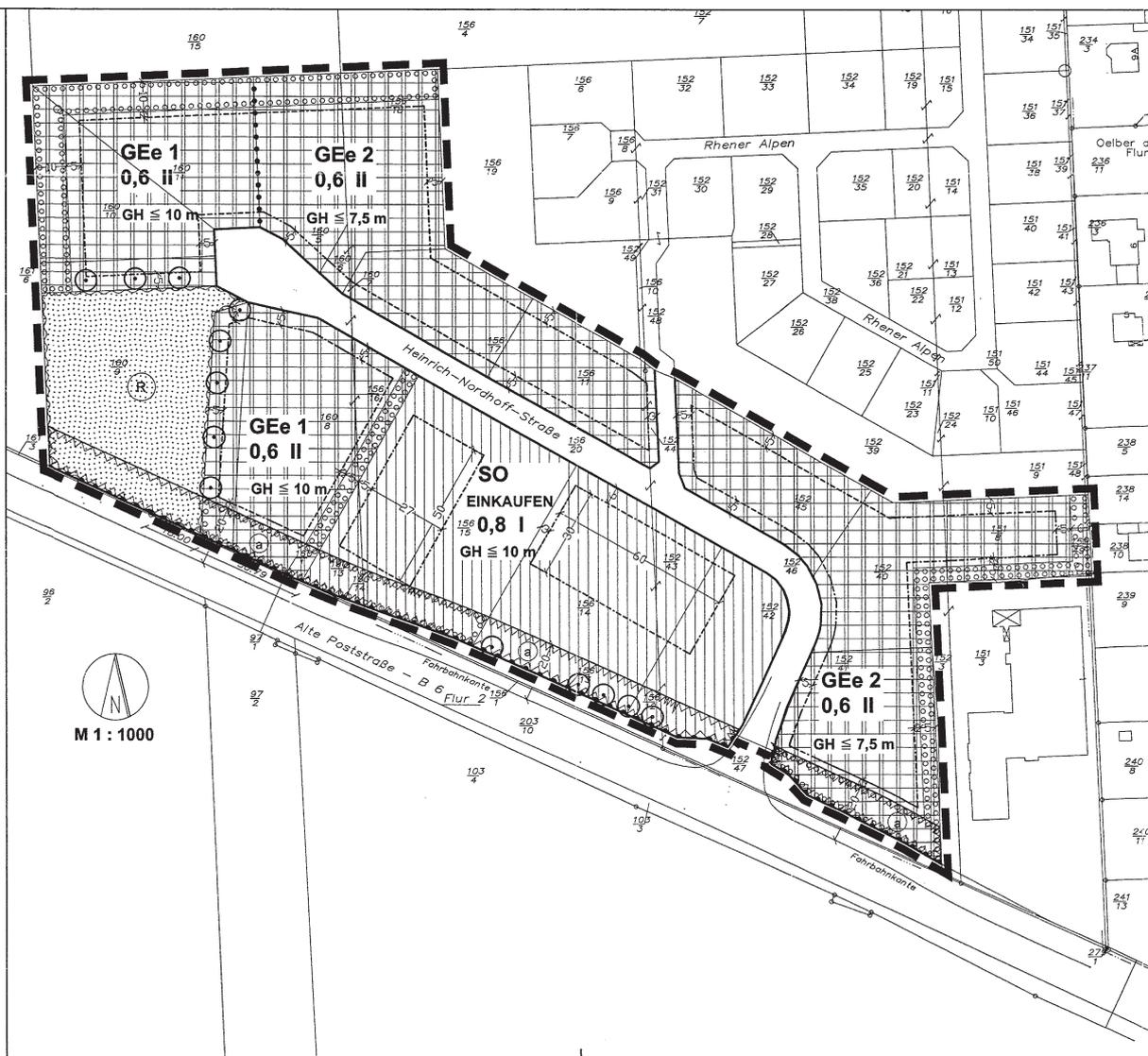
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzungen Ziff. 14



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Gewerbegebiete GEe 1 + 2 sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
 - Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Die Ausnahme gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Standort erforderlicher Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen und von untergeordneter Größe sind und zusätzlich in eine mit der gewerblichen Produktion, Weiterverarbeitung oder Dienstleistung im Zusammenhang stehende bauliche Anlage integriert sind.
 - Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen für Einzelhandel, die in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Betrieb des Großhandels stehen, von untergeordneter Größe sind und außerdem in die bauliche Anlage des Großhandelsbetriebes integriert sind.
 - Einzelhandel mit Kfz/ Kfz-Teilen in Verbindung mit einer Werkstatt, sofern die Werkstattflächen nicht von deutlich untergeordneter Größe gegenüber den Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen sind.
 - Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe2 dürfen folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

tags: 59 dB(A) nachts: 44 dB(A)
- Die maximale Gebäudehöhe GH der baulichen Anlagen wird innerhalb des Gewerbegebietes GEe 1 und innerhalb des Sondergebietes "Einkaufen" mit 10 m und innerhalb des Gewerbegebietes GEe 2 mit 7,50 m über der nach NBauO festgesetzten Geländeoberfläche festgesetzt.
 Oberer Bezugspunkt ist dabei die Oberkante des fertigen Gebäudes. Hiervon ausgenommen sind notwendige technische Anlagen wie z. B. Schornsteine, Belüftung u. ä.
- Im Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufen sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von in der Summe 2.200 m², davon höchstens 1.900 m² Verkaufsfläche für Betriebe des Lebensmittel Einzelhandels; davon höchstens 350 m² für Betriebe des Nicht-Lebensmitteleinzelhandels.
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe 1 und GEe 2) darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
 Überschreitungen bis zu 20 % sind ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserundurchlässig (z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster mit mehr als 50 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundener Decke o. ä.) befestigt sind (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah anzulegen (Tief- und Flachwasserzonen, verschiedene Böschungseingänge) und entsprechend zu pflanzen.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB.
 Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:
 - Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz der Arten Hainbuche, Schlehe, Hartleule, Hasel, zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stk. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 der genannten Arten zu verwenden.
 - Je 30 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Feldahorn oder Bergahorn zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art zu ersetzen.
- Für die im Plan festgesetzten anzupflanzen den Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB gilt folgendes:
 - Zu pflanzen sind Einzelbäume der Arten: Eiche, Winterlinde oder Feldahorn.
 - Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten externen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. Übersichtsplan) gilt als Maßnahme zum Ausgleich des zusätzlichen Eingriffes innerhalb des Sondergebietes auf einer Fläche von 1200 m² folgendes:
 Es ist anteilig eine Ackerfläche in eine Glatthaferwiese umzuwandeln. Das Grünland ist im ersten Jahr nach der Aussaat ausschließlich als Wiese zu nutzen, um die Grasnarbe zu stabilisieren. In den darauffolgenden Jahren kann das Grünland sowohl für Heu als auch für die Beweidung genutzt werden. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Ausnahmen von dem Verbot können nur in begründeten Einzelfällen und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel zugelassen werden. Eine Beweidung vom 15.1. bis 30.04. ist nicht zulässig. Die maximale Beweidungsdichte liegt bei 1,5 Großvieheinheiten pro Hektar.
- Im Bereich von Stellplätzen ist mit einem Höchstabstand von 10 m vom nächstgelegenen Stellplatz gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 6 Pkw-Stellplätze ein mittel- bis großkröniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Die Oberfläche der Stellplätze ist wasserundurchlässig zu gestalten durch die Verwendung von Rasengittersteinen, Mineralgemisch oder breitflügig verlegtem Pflaster. Ausnahmen hiervon sind zulässig, sofern betrieblich bedingte Zwecke dagegenstehen.
- Als Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangene 300 m² versiegelter Grundstücksfläche ein mittel- bis großkröniger Laubbaum (Pflanzenliste 1) zu pflanzen. Gemäß textlicher Festsetzung Ziff. 9 festgesetzte Bäume sind anzurechnen. Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe 1 und GEe 2) sind an Gebäuden über 20 m Länge die Fassaden zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Ein- und Ausgänge sowie Fenster sind von der Begrünung auszunehmen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Pflanzen je 10 lfm Fassade der Arten Efeu, Wilder Wein oder Pfleifenwinde. Sofern für eine artgerechte Entwicklung erforderlich, sind geeignete Rankhilfen zu installieren.
- Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen gilt folgendes:
 Als Ausgleich für die Versiegelung der Straßenverkehrsflächen ist je angefangene 150 m² neu versiegelter Fläche gem. § 9 (1) Ziff. 25 a BauGB 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum der Arten Vogelkirsche, Eberesche oder Birke im Straßenraum zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen. Die Pflanzfläche je Baum (Bauerschaft) muß mindestens 2 m² betragen. Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art zu ersetzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB wird nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche (a) (Bauverbotszone von 20 m vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn) festgesetzt.
 In diesem Bereich dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.
 In diesem Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot. Ausnahmsweise sind innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche ein Regenwasserrückhaltebecken in der nach Maßgabe der hydraulischen Berechnung für das Plangebiet erforderlichen Größe sowie Umfahrungen und Stellplätze zulässig.

PFLANZENLISTEN

Zu pflanzen sind mindestens standortgerechte Arten * oder aber Arten der potentiell natürlichen Vegetation * + .
 Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, daß die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden.
 Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.

PFLANZENLISTE 1 - BAUMARTIGE LAUBGEHÖLZE

Große Laubbäume:	Höhe/Breite
Bergahorn * +	40/15
Hängebirke *	25/06
Robuche * +	40/25
Esche * +	40/15
Traubeneiche * +	30/20
Stieleiche * +	30/20
Winterlinde * +	25/20
Feldulme *	30/15
Acer pseudoplatanus	
Betula pendula	
Fagus sylvatica	
Fraxinus excelsior	
Quercus petraea	
Quercus robur	
Tilia cordata	
Ulmus minor	

Mittelgroße und kleine Laubbäume:

Höhe/Breite	
Feldahorn * +	15/06
Hainbuche * +	20/10
Vogelkirsche * +	20/10
Mehlbeere	10/06
Eberesche (Vogelbeere) * +	15/06
Elsbere *	15/06
hochstämmige heimische Obstbäume * +	
Acer campestre	
Carpinus betulus	
Prunus avium	
Sorbus aria	
Sorbus aucuparia	
Sorbus torminalis	

PFLANZENLISTE 2 - STRAUCHARTIGE LAUBGEHÖLZE

Sträucher:	Höhe/Breite
Kornelkirsche *	8,0/5,0
Roter Hartriegel * +	4,0/3,0
Hasel * +	6,0/4,0
Weißdorn * +	7,0/4,0
Pfaffenhütchen * +	6,0/2,0
Liguster *	5,0/3,0
Heckenkirsche * +	5,0/3,0
Schehe * +	6,0/4,0
Faulbaum * +	5,0/3,0
Rote Johannesbeere *	2,5/2,0
Hundsrose * +	3,0/3,0
Brombeere *	3,0/3,0
Salweide *	6,0/3,0
Schwarzer Holunder * +	7,0/5,0
Gemeiner Schneeball * +	4,0/3,0
Cornus mas	
Cornus sanguinea	
Corylus avellana	
Crataegus monogyna	
Euonymus europaeus	
Ligustrum vulgare	
Lonicera xylosteum	
Prunus spinosa	
Rhamnus frangula	
Ribes spicatum	
Rosa canina	
Rubus fruticosus	
Salix caprea	
Sambucus nigra	
Viburnum opulus	

Preamble and Execution

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Flanzzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Baddeckenstedt, den
 (Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerk

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
 Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
 Baddeckenstedt, den
 (Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Baddeckenstedt, den

Der Satzungsbescheid ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 20.07.2000 im Amtsblatt Nr. 30 für den Landkreis Wolfenbüttel bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.
 Der Bebauungsplan ist damit am 20.07.2000 in Kraft getreten.
 Baddeckenstedt, den

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
 Baddeckenstedt, den

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgestellt von:
 Büro für Stadtplanung
 Dr.-Ing. W. Schwertd
 Bohlweg 1
 38100 Braunschweig
 Braunschweig, den 03.07.2000
 (Planverfasser)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Baddeckenstedt, den

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 30.12.1999 bis 31.01.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Baddeckenstedt, den

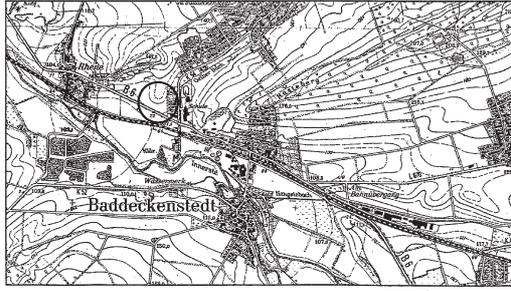
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.02.2000 dem vereinfacht gehaltenen Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
 Baddeckenstedt, den

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 01.03.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.03.2000 gegeben.
 Baddeckenstedt, den

(Gemeindedirektor)



Ausgleichsfläche M 1 : 10.000



ÜBERSICHT M 1 : 25.000
 Kartogrundlage: Topographische Karte 1:25.000
 Verfüllt mit Erlaubnis des Herausgebers:
 Niedersächs. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - 88 - 92190

GEMEINDE BADDECKENSTEDT
RHENER ALPEN
2. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN

Stand: § 10(3)

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwertd - Bohlweg 1 38100 Braunschweig