

## PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 20. OKTOBER 2015, DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE DENKE DEN BEBAUUNGSPLAN „ASSEMBLICK IV“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GR. DENKTE, DEN \_\_\_\_2018

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ASSEMBLICK IV“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BESCHLUSS ZUM VERFAHREN GEM. § 13b BauGB WURDE AM \_\_\_\_2018 IM VERWALTUNGSAUSSCHUSS GEFASST.

GR. DENKTE, DEN \_\_\_\_2018

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE  
38100 BRAUNSCHWEIG  
WENDENTORWALL 19

BRAUNSCHWEIG, DEN \_\_\_\_2018

PLANVERFASSER

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

GR. DENKTE, DEN \_\_\_\_2018

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGSNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGSNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM \_\_\_\_\_ GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

GR. DENKTE, DEN \_\_\_\_2018

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „ASSEMBLICK IV“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGSNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

GR. DENKTE, DEN \_\_\_\_2018

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST IM AMTSLBLATT NR. \_\_\_\_ (JG. \_\_\_\_) FÜR DEN LANDKREIS WOLFENBÜTTEL BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM \_\_\_\_\_ IN KRAFT GETRETEN.

GR. DENKTE, DEN \_\_\_\_2018

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

GR. DENKTE, DEN \_\_\_\_20\_\_

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## ABWÄGUNGSMANGEL

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

GR. DENKTE, DEN \_\_\_\_20\_\_

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

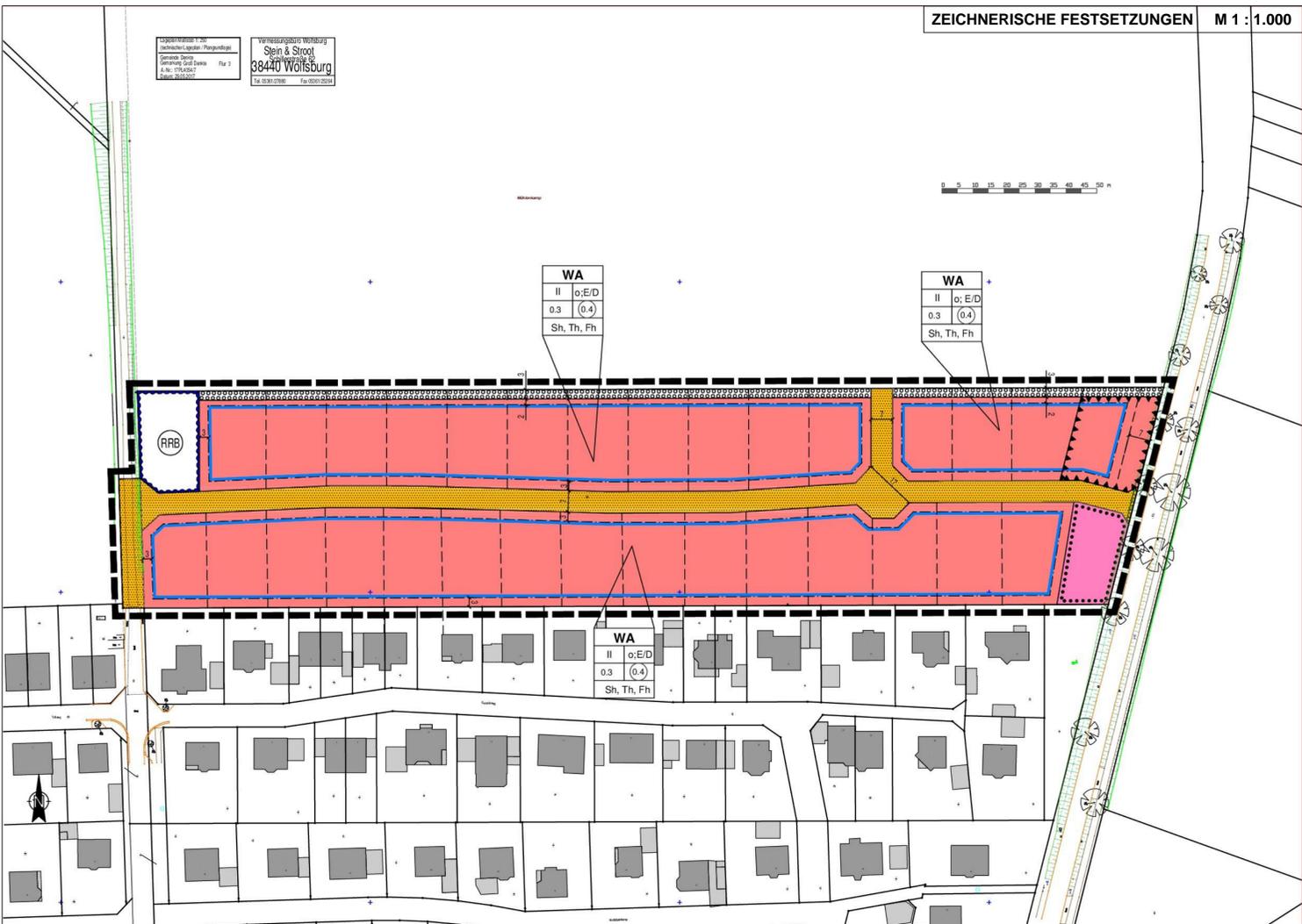
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE KATASTERAMT WOLFENBÜTTEL UND EIGENE VERMESSUNGEN.

ERLAUBNISVERMERK: DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET. DIE PLANUNGSUNTERLAGE (GELTUNGSBEREICH NUR FÜR DEN B-PLAN) ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 29.05.2017).

VERMESSUNGSBÜRO WOLFSBURG  
STEIN & STROOT, SCHILLERSTR. 62,  
38440 WOLFSBURG.

WOLFENBÜTTEL, DEN \_\_\_\_2018

UNTERSCHRIFT SIEGEL



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 8,5 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 6,0 m (Oberkante Dach) nicht überschreiten. Die Traufhöhe als lotrechtes Maß zwischen oberem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und dem Bezugspunkt darf max. 6,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf 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.

1.3 Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte max. jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.

1.4 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von 5,0 m einhalten. In den Abstandsflächen zwischen der Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze ist eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. NBauO nicht zulässig; Ausgenommen sind befestigte Zufahrten, Zugänge und Terrassenflächen.

1.5 Das auf den privaten Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zwischen zu speichern.

Dazu errichtet der Erschließungsträger auf den einzelnen Baugrundstücken jeweils eine Retentionszisterne mit Brauchwassernutzung, die anschließend dem privaten Eigentümer übereignet wird. Die Zisterne muss einen schwimmenden Abfluss aufweisen und über ein Rückhaltevolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche verfügen.

1.6 Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

1.7 Die Nutzung von Erdwärme ist bei der Nutzungsform Erdwärmesonde nur bedingt zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

1.8 Der Bereich der Wohnbebauung, bei dem die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet durch den Verkehrslärm auf der K 3 geringfügig in einem tolerierbaren Maß überschritten werden, wird mit „Vorbelastung Verkehrslärm“ gekennzeichnet.

**Gemeinbedarfsfläche**  
2 Die Gemeinbedarfsfläche *Parkplatz Car-Sharing, E-Ladestation und Erzeugung regenerativer Energien* dient als Parkplatz für die der Station zugeordneten Miet-Fahrzeuge. Außerdem dürfen hier Elektromobile mit Strom aufgeladen werden. Neben der Flächenbefestigung und einem Carport sind die Ladeinfrastruktur, Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie, Speichermodule sowie Parkbänke und Fahrradanhänger als untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Die nicht versiegelte Fläche ist mit einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung anzulegen; eine ergänzende Bepflanzung muss aus standortgerechten Arten (siehe Artenlisten unter Hinweise 4) bestehen.

**Regenrückhaltebecken**  
4 Die Fläche mit dem Regenrückhaltebecken ist mit einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung anzulegen und muss in ihrem westlichen und nördlichen Randbereich eine standortgerechte Bepflanzung (siehe Artenlisten unter Hinweise 4) aufweisen. Die Bemessung, Anlage bzw. die Gestaltung des Beckens sowie ihre randliche Bepflanzung ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die randliche Einfriedung darf lediglich aus einem Maschendraht- oder Stabmattenzaun in einer max. Höhe von 1,2 m bestehen.

**Grünordnung**  
5.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf den privaten Grundstücken eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 (vgl. Hinweise Nr. 4) vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) wird seitens des Erschließungsträgers vorgenommen und ist gegen Verbiss zu sichern.

**Straßenraum**  
3.1 Im Verlauf der *Planstraße* sind mindestens 8 heimische Laubbäume (Hochstamm, 3xv, 12-14 cm Stammumfang) der Artenliste 1 oder 2 anzupflanzen und zu erhalten. Die Baumstandorte müssen jeweils eine unversiegelte Fläche von mind. 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrtsbreite von 4,0 m einzuhalten. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen in der öffentlichen Straßenfläche ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

3.2 In der *Planstraße* sind mindestens 12 Stellplätze für den ruhenden Verkehr anzulegen.

3.3 Innerhalb des mit „Vorbelastung Verkehrslärm“ gekennzeichneten Bereiches wird empfohlen, die Schlaf- und Kinderzimmer sowie die Terrassen nur an den straßenabgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch das Gebäude abgeschirmt sind.

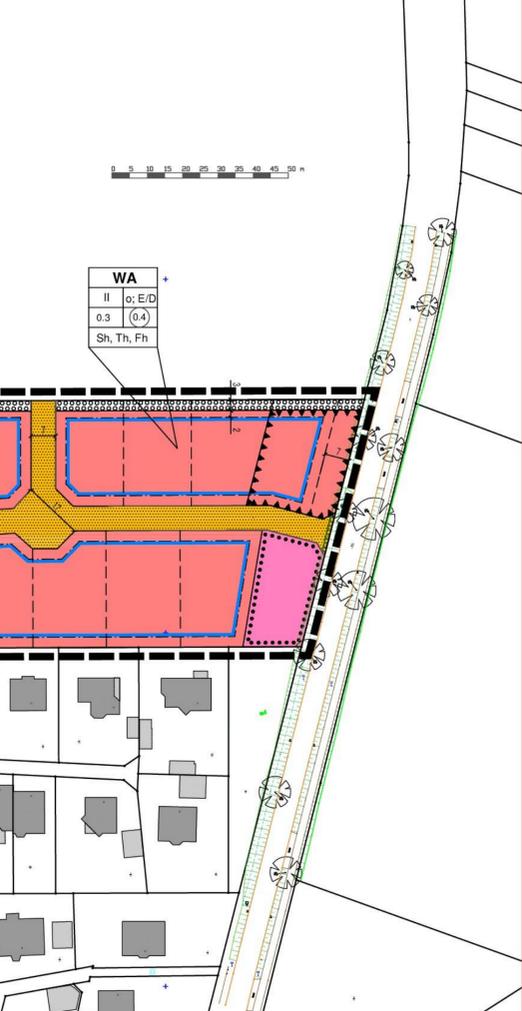
3.4 Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend für den Landkreis Wolfenbüttel standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgenden Artenlisten empfohlen. Problematische Gehölze für Ackerbaukulturen 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*).

5.2 Auf der externen Kompensationsfläche im nördlichen Bereich des Flurstückes 15/95 in der Flur 2 der Gemarkung Groß Denkte wird eine 50 m lange und 3 m breite Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen (vgl. Artenliste 3 unter Hinweise Nr. 4) mit einem hohen Anteil an dorignen Arten (u.a. Weißdorn, Schlehe) angelegt. Die Hecke kann dabei in mehrere jeweils mindestens 5 m lange Abschnitte gegliedert werden und soll im Anschluss an breitere Wegränder, Gräben oder Gehölze in der Offenlandschaft umgesetzt werden. Dabei ist ein Mindestabstand von rd. 100 m zu Straßen zu beachten. Die Fläche ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Die Baufeldreinemachung bzw. die Erschließung des Baugelbietes muss außerhalb der Vogelbrutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraumes begonnen haben.

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M 1 : 1.000



## HINWEISE

1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelastungen 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 Innerhalb des mit „Vorbelastung Verkehrslärm“ gekennzeichneten Bereiches wird empfohlen, die Schlaf- und Kinderzimmer sowie die Terrassen nur an den straßenabgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch das Gebäude abgeschirmt sind.

4 Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend für den Landkreis Wolfenbüttel standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgenden Artenlisten empfohlen. Problematische Gehölze für Ackerbaukulturen 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*).

5.2 Auf der externen Kompensationsfläche im nördlichen Bereich des Flurstückes 15/95 in der Flur 2 der Gemarkung Groß Denkte wird eine 50 m lange und 3 m breite Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen (vgl. Artenliste 3 unter Hinweise Nr. 4) mit einem hohen Anteil an dorignen Arten (u.a. Weißdorn, Schlehe) angelegt. Die Hecke kann dabei in mehrere jeweils mindestens 5 m lange Abschnitte gegliedert werden und soll im Anschluss an breitere Wegränder, Gräben oder Gehölze in der Offenlandschaft umgesetzt werden. Dabei ist ein Mindestabstand von rd. 100 m zu Straßen zu beachten. Die Fläche ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Die Baufeldreinemachung bzw. die Erschließung des Baugelbietes muss außerhalb der Vogelbrutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraumes begonnen haben.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

**§ 1 „Geltungsbereich“**  
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Assemblück IV“ der Gemeinde Denkte.

**§ 2 „Gestaltung des Daches“**  
1 Dächer über Hauptgebäuden sind mit Neigungen zwischen 28° und 50° (Algrad) zulässig. Gebäude mit Flachdächern sowie Dächer über Dachausbauten, Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Garagen sind ausgenommen.  
2 Als Dachform sind das Sattel-, Waln- und das Krüppelwalmdach, Flachdächer sowie gegenläufige Pultdächer zulässig. Das Flächenverhältnis der Pultdächer darf das Verhältnis von mindestens 1:2 nicht unterschreiten. Die Pultdächer dürfen einen max. Höhenversatz von 1,5 m aufweisen.  
3 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.  
4 Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015 und deren Zwischentönen zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.  
5. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten als Teil der Hauptnutzung Wohnen sind Dachverglasungen zulässig. Einrichtungen für erneuerbare Energien sind von den Regelungen über die Farbe der Dächer ausgenommen.

**§ 3 „Gestaltung der Außenwände“**  
Für die Materialien der Außenwandflächen sind helle Plattenbehänge und Schieferersatzverkleidungen nicht zulässig.

**§ 4 „Gestaltung des Gebäudeumfeldes“**  
1 Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur zulässig als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäunen mit senkrechten Laten oder Metallzäunen mit senkrechter Stabung. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 120 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.  
2 Sofern eine Einfriedung gegenüber den Ackerflächen im Norden vorgesehen wird, muss diese entweder aus einem Maschendrahtzaun oder aus einem Stabmattenzaun, die max. eine Höhe von 1,2 m aufweisen dürfen. In gleicher Weise ist eine Einfriedung der privaten Grundstücke gegenüber dem Regenrückhaltebecken und der Fläche für Gemeinbedarf vorzusehen. Öffnungen oder Pforten, Tore sind hier unzulässig.

**§ 5 „Ordnungswidrigkeiten“**  
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-4 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

## GEMEINDE DENKTE



## BEBAUUNGSPLAN „ASSEMBLICK IV“ Bebauungsplan gem. § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
24.10.2017	§§ 3(1)/4(1) BauGB	Warnecke	
04.06.2018	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
13.08.2018	Satzung	Warnecke	