

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 03. NOVEMBER 2017, DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE DEN BEBAUUNGSPLAN „ORTSMITTE“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GR. DENKTE, DEN ____2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ORTSMITTE“ BESCHLOSSEN.

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

DER BESCHLUSS ZUM VERFAHREN GEM. § 13a BauGB WURDE AM ____2019 IM VERWALTUNGSAUSSCHUSS GEFASST.

GR. DENKTE, DEN ____2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 BRAUNSCHWEIG
WENDENTORWALL 19

BRAUNSCHWEIG, DEN ____2020

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 ____ BIS EINSCHLIESSLICH ____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

GR. DENKTE, DEN ____2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM ____ GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

GR. DENKTE, DEN ____2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

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

GR. DENKTE, DEN ____2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

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

GR. DENKTE, DEN ____2020

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.

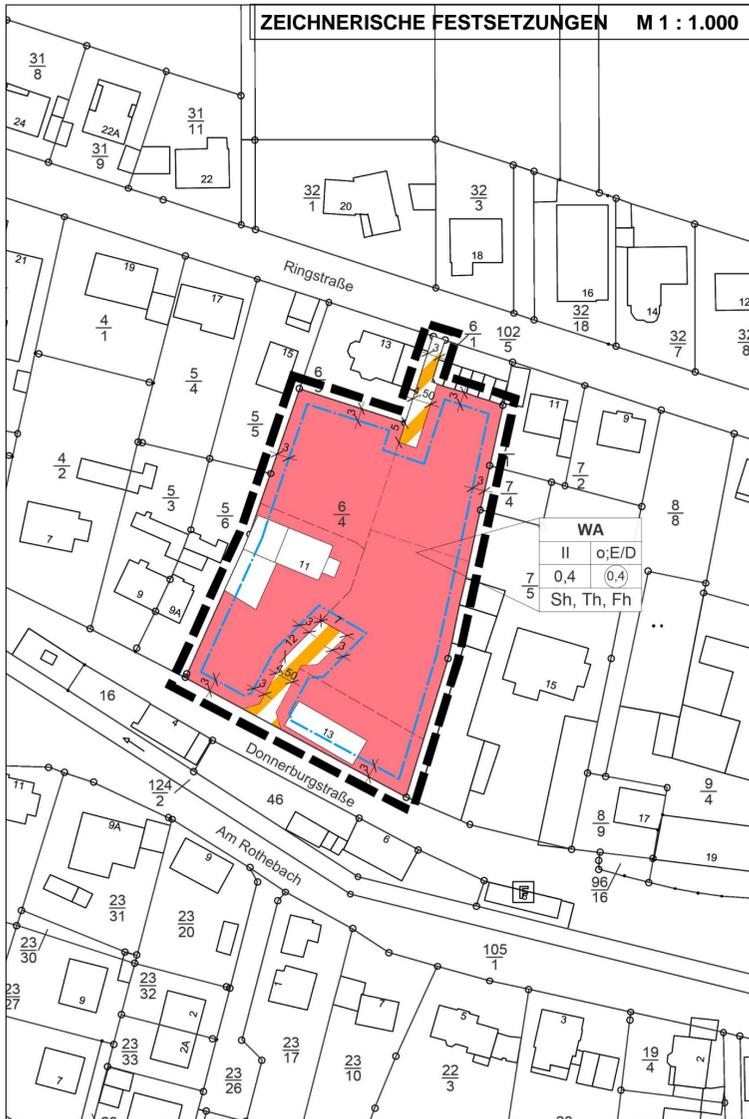
AKTENZEICHEN: 006-A-146/2019

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 23.02.2019).

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN (LGLN)
– REGIONALDIREKTION BRAUNSCHWEIG-WOLFSBURG –
DEZERNAT 3.4 – KATASTERAMT WOLFENBÜTTEL
HARZTORWALL 24B, 38300 WOLFENBÜTTEL

WOLFENBÜTTEL, DEN ____2020

UNTERSCHRIFT SIEGEL



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nrn. 2-5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 8,5 m betragen. 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 Geländeoberfläche, die bisher als Hof- und Gartenfläche genutzt wurde.

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

4 Zur südlich angrenzenden öffentlichen Fläche ist zwischen der anliegenden 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.

5 Garagen und offene Kleingaragen (Carpports) müssen mit ihrer Zufahrtseite zu der Begrenzungslinie der privaten Verkehrsfläche oder zum Straßenraum der *Donnerburgstraße* einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.

6 Die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet darf mit Blick auf das Artenschutzrecht (gem. §§ 39 ff BNatSchG) lediglich außerhalb der Brutzeit 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 Fledermausen zu untersuchen.

HINWEISE

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

2 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 in die bestehende örtliche Regenwasserkanalisation des auf den versiegelten bzw. überdachten Flächen anfallenden, nicht verunreinigten Oberflächenwassers zu entscheiden.

3 An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes in den befestigten Einmündungsbereichen im Bereich der *Donnerburgstraße* und der *Ringstraße* aufgestellt und nach ihrer Entleerung wieder entfernt werden.

4 Die privaten Straßenräume müssen einen Ausbaustandard mit mind. 10 t Achslast und bis zu 16 t Gesamtgewicht aufweisen.

5 Die privaten Verkehrsflächen sollten mit einem Parkverbot belegt werden.

6 Sollen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrunderverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u. a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln. Maßnahmen zur Baugrunderverbesserung durch Bodenaustausch / Bodenauffüllung mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

■ Allgemeines Wohngebiet; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

○ 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Sh, Th, Fh Höhen baulicher Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— Baugrenze

○ offene Bauweise

E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3

Verkehrsflächen

■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Privatweg; vgl. Hinweise Nrn. 2-5

Sonstige Festsetzungen

— Grenze des Geltungsbereiches

Hinweise

3 Maßgaben in Metern

--- mögliche Grundstücksgrenzen

Bestandsangaben

□ Gebäudebestand

— Flurstücksgrenze

5/6 Flurstücksnr.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 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 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ der Gemeinde Denkte.

§ 2 Gestaltung des Daches

2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 20° und 40° (Altgrad) zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Vordächer, Terrassenüberdachungen und Garagen (Carpports) sind ausgenommen.

2.2 Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien als Tonziegel und Betondachsteine lediglich 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-Farbregisters 840 HR zu verwenden. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Wintergärten, Vorbauten, Terrassenüberdachungen sowie Garagen (Carpports) sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.3 Dachgauben dürfen max. ein Drittel der Frontlänge eines Gebäudes betragen und müssen einen Abstand von mind. 2 m zum Giebel aufweisen.

2.4 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind zulässig.

2.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 3 Gestaltung der Außenwände

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

§ 4 Gebäudeumfeld

Bauliche Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine Höhe von 1,2 m bezogen auf den obersten Punkt der vor dem Grundstück ausgebauten Verkehrsfläche nicht überschreiten.

§ 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 §§ 1 bis 3 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Ortsmitte*, Gemeinde Denkte, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

GEMEINDE DENKTE

Landkreis Wolfenbüttel

Klein Denkte



BEBAUUNGSPLAN „ORTSMITTE“ Bebauungsplan gem. § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
24.06.2019	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
20.02.2020	Satzung	Warnecke	