

**Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)**

**Art der baulichen Nutzung**

**WA<sub>1</sub> / WA<sub>2</sub>** Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

**Maß der baulichen Nutzung**

**0,3** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

**TH 4,25m** Traufhöhe als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

**OK 7,50m** Oberkante baulicher Anlagen, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Sichtdreieck

**Grünflächen**

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: ① Ver- und Entsorgungsträger, Anlieger ② Ver- und Entsorgungsträger, s. textliche Festsetzung Ziff. 3.d

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Hinweis**

**Ⓚ** Kampfmittelbeseitigung, nicht sondiert, s. Hinweis Nr. 1

**Textliche Festsetzungen**

- Art der Nutzung**  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO unzulässig.
- Mass der Nutzung**  
Die Gebäude im WA 1 und WA 2 dürfen eine Traufhöhe von 4,25 m bei geneigten Dächern über Bezugspunkt nicht überschreiten. Bei zweigeschossiger Bauweise im WA 2 darf die Oberkante Baulicher Anlagen bei Flachdächern (Attika) eine Höhe von 7.50 m nicht überschreiten. Traufpunkt ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand. Oberkante im Sinne der Festsetzung ist der höchste äußere Punkt des Gebäudes. Bezugspunkt ist der höchste vom Hauptgebäude angeschnittene Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche des Grundstücks. Die festgesetzte maximale Höhe darf ausnahmsweise von Schornsteinen, Fahrstuhlüberfahrten u. a. technischen Aufbauten überschritten werden.
- Grünordnung**  
Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:  
a) Je 2 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein heimisches, standortgerechtes strauchartiges Gehölz gem. der Artenliste (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.  
b) Je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein heimisches, standortgerechtes baumartiges Gehölz gem. Artenliste (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen.  
c) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.  
d) Der Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes ist von tief wurzelnden Gehölzen freizuhalten. Hier ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standort vorzusehen.  
e) Die unter Ziffer 3a bis 3d festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen und dauerhaft im Sinn der Festsetzung zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird an der Kreisstraße (K 620) und der Landesstraße (L 513) eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, und Werbeanlagen nicht errichtet werden.

**Hinweise:**

- Bei den gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (hier Kampfmittel), sind die dargestellten Bereiche, die innerhalb einer durch Sondierung bereinigten Fläche liegen, nicht sondierbar. Es wird empfohlen in den betroffenen Bereichen vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine Untersuchung des Geländes durchführen zu lassen.
- Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen dürfen erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel vorgenommen werden.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Kissenbrück diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Kissenbrück, den 25.11.2016

gez. Wiche (Bürgermeister)

Siegel

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Kissenbrück, den 25.11.2016

gez. Wiche (Bürgermeister)

Siegel

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 19.10.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Kissenbrück, den 25.11.2016

gez. Wiche (Bürgermeister)

Siegel

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 15.12.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Wolfenbüttel Nr. 51 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.  
(\*) Unzutreffendes bitte streichen

Wolfenbüttel, den 08.11.2016

gez. Möller (Amtl. Vermessungsstelle)

Siegel

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Büro für Stadtplanung GbR  
Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 04.11.2016

gez. Ro. gez. H. Schwerdt (Planverfasser)

Siegel

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.



**Örtliche Bauvorschrift**

Aufgrund der §§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 (4) BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

**§ 1 Geltungsbereich**

- Räumlicher Geltungsbereich  
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Golfplatz II" der Gemeinde Kissenbrück.
- Sachlicher Geltungsbereich  
Diese Örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dächer.

**§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen**

- Für die Dächer der Hauptgebäude im WA I und WA II sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zulässig.
- Es sind Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander geneigte Pultdächer zulässig. Der Höhenversatz bei versetzten Pultdächern darf dabei 1,25 m nicht überschreiten. Die Höhendifferenz ist zu bemessen vom Schnittpunkt der jeweiligen Dachhaut mit der Außenseite des verbindenden Bauteils.
- Für die Dächer der Hauptgebäude im WA II sind abweichend von § 2 a und b auch zweigeschossige Gebäude mit Flachdächern zulässig.

**§ 3 Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung**

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton, d.h. keine glasierten Ziegel bzw. Dachsteine, sondern nur matt engobierte bzw. mit unbehandelter Oberfläche, in folgenden Farben gem. Farbregister RAL 840 HR zulässig.

Farbreihe ORANGE  
RAL 2001 Rotorange  
RAL 2002 Blutorange

Farbreihe ROT  
RAL 3000 Feuerrot  
RAL 3002 Kamminrot  
RAL 3011 Braunrot  
RAL 3013 Tomatenrot  
RAL 3016 Korallenrot

Zwischentöne sind zulässig.  
Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.  
Für verglaste Eingangsbereiche, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Kissenbrück, den .....

gez. Wiche (Bürgermeister)

**Gemeinde Kissenbrück**

**Am Golfplatz II mit örtlicher Bauvorschrift**

zugl. 1. Änderung Golfplatz und 2. Änderung Am Golfplatz

**Bebauungsplan**

Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig