

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

— Baugrenze

Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

— Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
In den Ackern II zugleich In den Ackern 2. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Ziffer 1-3, 5, 6 und 8 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "In den Ackern II" bleiben weiterhin bestehen.

- Höhenlage der baulichen Anlagen:
Die Oberfläche des fertigen Erdgeschoßfußbodens 'OFFEG' darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).
Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite führt.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

- Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Stellplätze mit ihren Zufahrten Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, sind bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

- Die maximale Breite der privaten Grundstückszufahrten beträgt 5,00 m.

- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Gemäß § 9 (4) Nr. 25a BauGB gilt folgendes:
 - Je 1 m² Fläche ist ein strauchartiges Gehölz wie z.B.: Crataegus laevis (Zweignriffiger Weißdorn); Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn); Cornus sanguinea (Roter Hartnagel); Corylus avellana (Haselnuß); Cytisus scoparius (Besenginster); Eucornus europaeus (Pflaflenhütchen); Frangula alnus (Faulbaum); Lonicera xylosteum (Heckenkirsche); Prunus spinosa (Schlehe); Rhamnus cathartica (Kreuzdorn); Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere); Ribes rubrum (Rote Johannisbeere); Ribes uva-crispa (Stachelbeere); Rosa canina (Hundsrose); Salix aurita (Ohrweide); Salix cinerea (Aschweide); Sambucus nigra (Schwarzer Holunder); Sambucus racemosa (Roter Holunder) und Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball) zu pflanzen; zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen;
 - Innerhalb der mit -- 4 -- gekennzeichneten Fläche ist ein Graben zur Rückhaltung und Abführung des Regenwassers von den Grundstückseigentümern anzulegen; zu erhalten und zu pflegen. Der Grabenaushub ist gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 5a zu bepflanzen;
 - Erforderliche Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 5 m je Grundstück sind zulässig.Diese Textliche Festsetzung entfällt für den Geltungsbereich der 2. Änderung.

- Je angefangene 100 m² neu versiegelte Fläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Obstbaum wie Malus (Apfel), z.B. der Sorten Celler Dickstiel, Schöner von Nordhausen, Graue Herbstrenette, Pyrus (Birne) z.B. der Sorten Hannoversche Jakobsbirne, Pastorenbirne, Holzbirne, Prunus (Kirsche/Pflaume) z.B. der Sorten Kronprinz von Hannover, Büttners Rote Knorpe, Kassins Frühe, Große Grüne Reneklade, Königin Viktoria, Bühler Frühwetschge) zu pflanzen.

- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist der Gemeinde am Übergabepunkt auf Geländehöhe zu übergeben. Die Regenwasserrückstauenebene wird durch die Geländehöhe am Übergabepunkt bestimmt.

- Für die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:
Die Gehölze sind gemäß § 9 (4) Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
Diese Textliche Festsetzung entfällt für den Geltungsbereich der 2. Änderung.

- Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m², für Doppelhäuser 800 m² (je Doppelhaushälfte 400 m²).

Kampfmittel

Eine Kampfmittelfreiheit des Planbereiches kann nicht bescheinigt werden. Eine Luftbildauswertung oder Oberflächensondierung wird aus diesem Grund empfohlen. Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift §§ 1-6 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "In den Ackern II" bleiben weiterhin bestehen.

Aufgrund des § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 01.07.1995

§ 1 GELTUNGSBEREICH

- Räumlicher Geltungsbereich:
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Bebauungsplan "In den Ackern II" 1. Änderung der Gemeinde Adenbüttel.
- Sachlicher Geltungsbereich:
Diese örtliche Bauvorschrift regelt:
 - die Gestaltung der Dächer
 - die Gestaltung der Fassaden
 - Materialien und Farben der von außen sichtbaren Bauteile
 - die Gestaltung des Gebäudeumfeldes und der EinfriedungenIm Einzelfall sind für nutzungsbedingte, wirtschaftlich unzumutbare Härtefälle Ausnahmen möglich.

§ 2 DÄCHER

2.1 Anforderungen an die Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude

- Es sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zwischen 35 und 50 zulässig. Die Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite höchstens um die halbe Höhe des Giebelreiecks abewalmt werden. Die Neigung des Krüppelwalms darf bis zu 60 betragen.
- Anlagen zur aktiven Energiegewinnung sind zulässig. Sofern sie in das Dach integriert werden sollen, müssen sie entlang des Firstes und mit einem Mindestabstand von 1,50 vom Ortsgang entfernt in das Dach eingebunden werden.
- Dachfenster, Dachaufbauten und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge max. 1/3 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Sie müssen zum Ortsgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Abstände der Dachaufbauten untereinander sollen mind. 1 m betragen. Eine einzelne Dachgaube darf nicht breiter als 1,80 m sein.
Zwerchgiebel, die aus der Fassade entwickelt sind, dürfen eine maximale Breite von 4 m haben. Dachgauben dürfen nicht zweireihig übereinander angeordnet werden.
- Die Dachüberstände an der Traufe dürfen max. 0,60 m, im Bereich des Ortsganges max. 0,30 m betragen.

§ 3 FASSADE

3.1 Anforderungen an die Gestaltung von Außenwänden

- Alle Gebäude sind in sichtbarem, rotem Ziegelmauerwerk oder in einer Mischbauweise aus sichtbarem, rotem Ziegelmauerwerk und Holz auszuführen. Ausnahmen bilden untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen. Sie dürfen auch ganz in Holz hergestellt werden.

§ 4 MATERIALIEN UND FARBEN DER VON AUSSEN SICHTBAREN BAUTEILE

4.1 Anforderungen an Materialien und Farben

Für die Farbgebung der hölzernen Oberflächen gelten folgende Regeln:

Grundsätzlich zugelassen sind weiße, hellgraue oder farblose Lasuren von hölzernen Oberflächen.

Um das Farbspektrum zu erweitern und um die beiden Bebauungsfinger farblich zu unterscheiden, ist für den östlichen Bebauungsfinger zusätzlich das Farbspektrum von rot bis blau in hellen Tönen (z.B. RAL 3015 Hellrose, 4009 Pastellviolett, 5014 Taubenblau, 5023 Fernblau, 5024 Pastellblau) zugelassen. Für den westlichen Bebauungsfinger ist zusätzlich das Farbspektrum von grün bis blau in hellen Tönen (z.B. RAL 1000 Grünbeige, 5018 Türkisblau, 6013 Schilfgrün, 6019 Weißgrün, 6021 Blaugrün, 6027 Lichtgrün, 6033 Minttürkis, 6034 Pastelltürkis) zugelassen. Ausgeschlossen werden dunkle und braune Lasuren.

§ 5 GEBÄUDEUMFELD UND EINFRIEDUNGEN

5.1 Anforderungen an die Gestaltung des Gebäudeumfeldes

- Auf dem Grundstück muß zur Straße hin ein Saum von mindestens 0,50 m Breite für blühende Stauden und Gehölze freigelassen werden. Ausnahmen bilden Einfahrten und offene Vorhöfe.
- Nadelgehölze und Tuien sind entlang der Grundstücksgrenzen nicht erlaubt.

5.2 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen

- Zulässig sind Hecken sowie Zäune mit senkrechten Latten bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m in durchgängiger Höhe. Zäune und andere Einfriedungen sind unzulässig.
- Zwischen den Grundstücken sind strauchartige Hecken (Obst- und Beerengehölze oder standortgerechte heimische Sträucher) mit einer Höhe von maximal 2 m an der Grenze zu pflanzen. Zäune sind nur erlaubt, wenn sie vollständig in den Sträuchern verborgen sind.
- Die Grenzen zum öffentlichen Grünraum hin sollen fließend gestaltet werden, der Charakter der Obstweide soll fortgesetzt werden. Wenn auf Einfriedungen nicht verzichtet werden kann, sind nur Maschendrahtzäune erlaubt, die mindestens um einen halben Meter auf das Grundstück zurückversetzt angeordnet werden müssen.
Diese Zäune sollen bis zur Hälfte der Grundstücksbreite in max. 2,00 m hohen Sträuchern verborgen werden.

§ 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet 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 Adenbüttel diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Adenbüttel, den

(Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und die Örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 19.06.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Adenbüttel, den

(Bürgermeisterin)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig - Wolfsburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2018).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)

*) Unzutreffendes bitte streichen

Adenbüttel, den

(Bürgermeisterin)

Gifhorn, den

(Amtl. Vermessungsstelle)

(Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung GbR

Waisenhausdamm 7

38100 Braunschweig.

Braunschweig, den

(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.04.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und der örtlichen Bauvorschrift nach § 13a BauGB und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, die örtlichen Bauvorschrift und die Begründung haben vom 15.04.2020 bis 15.06.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Adenbüttel, den

(Bürgermeisterin)

(Bürgermeisterin)



Gemeinde Adenbüttel

In den Ackern II 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: § 10 (3) BauGB

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

970/450



Angefertigt im August durch Benecke, V1

Auftragsnr. 2018-8017

Gemarkung ... Adenbüttel

Flur 15

Maßstab 1: 1000

M.Sc. JOHANNES ERDMANN

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Knickwall 16

Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26

3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!

gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)



M 1:1.000

MP 03.2020