BEBAUUNGSPLAN "AM WALDE"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

DER GEMEINDE GRASLEBEN

MASSTAB 1:1000

Zeichnerische Festsetzungen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 (7) BBauG
WR	REINES WOHNGEBIET	§ 9 (1) 1 BBauG / § 3 BauNVO
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 9 (1) 1 BBauG / § 4 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	§ 9 (1) 1 BBauG / §§ 16 und 17 BauNVO
0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL -GRZ-	
(0,4)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL -GFZ-	
A	OFFENE BAUWEISE -NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG-	§ 9 (1) 2 BBauG / § 22 (2) BauNVO
	BAUGRENZE	
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ~~-HAUPTFIRSTRICHTUNG-~~	§ 9 (1) 2 BBauG
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	§ 9 (1) 11 BBauG
P	STRASSENBEGLEITGRÜN UND PKW-STELLPLATZ	
P	ÖFFENTLICHER PARKPLATZ	
	FUSSWEG	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	§ 9 (1) 15 BBauG
	" " -PARKANLAGE-	
22 / 15	SICHTFLÄCHE VON SICHTBEHINDERUNGEN HÖHER ALS 0,80m ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE FREIZUHALTEN	
	KENNZEICHNUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIDLICHER STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

   1.1 Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach der Baunutzungsverordnung § 3 (3) unzulässig - BauNVO § 1 (6) Nr. 1.

   1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach der Baunutzungsverordung § 4 (3) unzulässig - BauNVO § 1 (6) Nr. 1.

   1.3 In den Wohngebieten sind gemäß § 3 (4) und § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Nutzungsmaß

   Im Wege der Ausnahme ist unter der Voraussetzung des § 85 (1) NBauO in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Walde" eine eingeschossige Wohnhausbebauung mit zur Hangseite orientiertem Sockelgeschoßausbau zulässig, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird und die gewachsene Geländeform dies ergibt.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen

   3.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Müllboxen, Teppichklopfstangen, Gartenschwimmbecken und Einfriedungen.

   3.2 Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 (1) Satz 2 BauNVO werden gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

4. Sichtflächen

   4.1 Sichtflächen sind von jeder Sichtbehinderung über 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkanten, dauernd freizuhalten.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Gemäß §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (zuletzt geändert durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. S. 217, in Verbindung mit § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. 1977 S. 497)

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das Gebiet des Bebauungsplanes "Am Walde" der Gemeinde Grasleben.

§ 2 Gebäudehöhe

Die Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante der Wohngebäude darf nicht höher als 0,80 m über dem gewachsenen Gelände der bergseitigen Anschnittsfläche liegen.

§ 3 Form und Neigung der Dächer

(1) Die Dächer der Wohnhäuser sind als Steildächer in reinen Wohngebieten (WR) mit Neigungen von 28° bis 38° und in den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Neigungen von 28° bis 48° auszuführen. Abwalmungen sind zulässig.

(2) Dachaufbauten sind nur im WA-Gebiet auf max. 20 % der Gebäudelänge zugelassen. Sie sind als Schleppgauben auszubilden. Material und Farbe der Eindeckung müssen dem Hauptdach entsprechen.

(3) Die Dächer freistehender Garagen sind als Flachdächer auszubilden. Die Dächer von Garagen, die unmittelbar an den Wohnhäusern erstellt werden, können als Flachdächer ausgebildet oder in die Dachform des Wohnhauses eingebunden werden.

§ 4 Material und Farbe der Bedachung

(1) Für die Dächer der Wohngebäude sind dunkelbraune und dunkelgraue bis schwarze Dachdeckungen zugelassen. Pappen, Bleche und Kunststoffe sind als Dachdeckungen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind auf Antrag Dachdeckungen für Energiegewinnung.

(2) Garagenflachdächer sind mit Kies oder Kiespreßschichten abzudecken.

§ 5 Drempel

Sämtliche Gebäude sind ohne Drempel zu errichten.

§ 6 Baustoffe

An den Gebäudeaußenflächen sind Baustoffimitate, wie z.B. vorgehängte Kunststoffverkleidungen oder bituminierte Pappen nicht zulässig. Dies gilt auch für Garagen oder Nebenanlagen.

§ 7 Einfriedungen

An den Straßenbegrenzungslinien und an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis 10 m Grundstückstiefe sind maximal 0,80 m hohe Einfriedungen als Zaun und/ oder Hecke zulässig. Reine Kunststoffeinfriedungen sind ausgeschlossen.

Sonstige Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind als Hecken und/ oder Zäune zu erstellen.

Die Einfriedungen sind auch möglich in Verbindung mit Sockelmauern. Die Höhe der Sockelmauer darf bei Zäunen maximal 0,30 m betragen; bei selbständigen Sockelmauern 0,60 m.

§ 8 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91, Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser und Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der § 2 bis 7 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 6 Abs. 2 der Nieders. Gemeindeordnung mit einer Geldbuße bis zu 5 000,00 Deutsche Mark geahndet werden.

Fortsetzung in Begründung u. B-Plan!

HINWEIS

Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.09.1977 (BGBl. S. 1763)
Nieders. Bauordnung (NBauO) v. 23.07.1973 (Nds. GVBl. v.27.07.73)
Nieders. Gemeindeordnung (NGO) v.18.10.77 (Nds. GVBl. v.26.10.77)

Grundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Katasteramt Helmstedt

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach - (Stand v. 06. JUNI 1980)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. f)
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. f)

KATASTERAMT HELMSTEDT — Helmstedt den 06. JUNI 1980 Katasteramt — Verm. Oberrat

Der Rat der ~~Stadt~~ Gemeinde hat in seiner Sitzung am 8.11.1979 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan gefaßt.
Dieser Beschluß wurde mit Aushang vom 12.11.1979 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes* wurde ausgearbeitet von Ingenieurberatung G. MORSZECK, Hameln
Hameln, den 17.12.1979
morszeck INGENIEURBERATUNG

Der Rat der ~~Stadt~~ Gemeinde f) hat in seiner Sitzung am 18.12.1979 den Entwurf des Bebauungsplan* gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Der von* Diesen der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I, S.2256/ 3617) am 3.1.1980 ortsüblich durch Aushang und Presse bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplan* hat mit Begründung vom 14.01.1980 bis 15.02.1980 öffentlich ausgelegen.
Grasleben, den 04. Juni 1980
Gemeindedirektor

Der Rat der ~~Stadt~~ Gemeinde f) hat den Bebauungsplan* in seiner Sitzung am 18.3.1980 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Grasleben, den 04. Juni 1980
Bürgermeister — Gemeindedirektor

Der von* Rat der ~~Stadt~~ Gemeinde f) in der Sitzung am 18.3.1980 als Satzung beschlossene Bebauungsplan* wird hiermit gem. § 11 BBauG nach Maßgabe der Verfügung 309.2.1062-27/01, 08-8 vom heutigen Tage genehmigt.
Braunschweig, den 24.10.1980
Bezirksregierung Braunschweig
Im Auftrag

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplan* sind am 23.1.1981 im Amtsblatt Nr. 2 vom 23.1.1981 bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung kann der Bebauungsplan am 23.1.1981 rechtsverbindlich.
Helmstedt, den 10.2.1981
gez. Nöldner

f) Nichtzutreffendes streichen

* mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

BEBAUUNGSPLAN "AM WALDE"
GEMEINDE GRASLEBEN

69a

Am Walde

BauNVO 1977	ÖBV	BauNVO § 25c (2)	NBauO § 69a

77 § 25c II