

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung  
Flur 1, Maßstab 1:1000, VP 1102/75  
Stand 21.07.97

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1965, Nds. GVB1. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1969, Nds. GVB1. S. 345) bzw. gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die dargestellten Flächengrößen und der Gebäudebestand sind entsprechend dem Stand der Daten vom 11.03.1997 nicht überprüft worden. Dat. 1997  
gestrichen: gee. Klep, Siegel  
Helmstedt, Helmsdorf, Helmstedt

Die BASCHERIEDE IST EIN GEWÄSSER III. ORDNUNG  
ES GILT DIE ENTSPRECHENDE SCHAU- UND  
UNTERHALTUNGSVERORDNUNG.

M 1:1000

WI 07/97  
WI 11/96  
MC 04/96  
MC 08/95  
MC 07/95  
MC 05/95

# PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)(BauNVO 90)

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MD** DORFGEBIETE, s. textliche Festsetzung Ziff. 2,9
- MDe** DORFGEBIETE, EINGESCHRÄNKT, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2,9
- SO** SONSTIGE SONDERGEBIETE  
Lebensmittelvollsortimentshandel, s. textliche Festsetzung Ziff. 2, 7,9

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 12** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,6** GRUNDFLÄCHENZAHL
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 0** OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE**, ggf. zugl. Straßenbegrenzungslinie

## VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN**, s. textliche Festsetzung Ziff. 2
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE**
- SICHTDREIECK**, s. textliche Festsetzung Ziff. 8

## GRÜNFLÄCHEN

- GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH**

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- WASSERFLÄCHEN, GRABEN** Gewässer III. Ordnung
- MASSNAHMEN ZUR REGENWASSERRÜCKHALTUNG**, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**, s. textliche Festsetzung Ziff. 4
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**, s. textliche Festsetzung Ziff. 5
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

## SONSTIGE PLANZEICHEN

- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**,  
1) Begünstigte: Anlieger und Versorgungsträger
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**,  
2) Begünstigte: zu Gunsten der Allgemeinheit
- GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**
- GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANS "AM SÄGEMÜHLENWEG"**
- FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Dorfgebiet MD ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert. Im eingeschränkten Dorfgebiet MDe sind gem. § 1 (4) BauNVO Tankstellen und landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe unzulässig.
- Je angefangene 100 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche bzw. je 10 lfm Straße und je angefangene 3 Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind ein standorttypisches, baumartiges Gehölz als Hochstamm wie Esche, Feldahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Winterlinde oder 2 hochstämmige, regionaltypische, Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche oder Pflaume zu pflanzen. Die Gehölze sind gem. § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen. Zuwiderhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung nach Maßgabe eines hydraulischen Gutachtens in naturnaher Gestaltung zulässig.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind als extensives Grünland nach Maßgabe der Naturschutzbestimmungen zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Die Bewirtschaftung bzw. Pflege soll langfristig zur Entwicklung von Feuchtwiesen führen. Die Unterhaltungspflege des Gewässers ist davon nicht betroffen.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25 a BauGB gilt folgendes:
  - Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein standorttypisches, strauchartiges Gehölz wie Haselbuche, Hasel, Holunder, Kornelkirsche, Schlehe, Weißdorn zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
  - Je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein standorttypisches, baumartiges Gehölz wie Esche, Feldahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Winterlinde oder regionaltypische Obstsorten als Hochstamm zu pflanzen.
  - Die Gehölze sind gem. § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze gem. § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB zu erhalten. Gehölzschnitte sind in dem zur Verkehrssicherung erforderlichen Maß zulässig.
- Im Sondergebiet Lebensmittelvollsortimentshandel ist die Errichtung von Handelsbetrieblungen mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelvollsortimentshandel zulässig.
- Im Bereich von Sichtdreiecken und -flächen sind unzulässig:
  - Stellplätze und Garagen
  - Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenniveau. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
- Die Maßnahmen gem. textlicher Festsetzung Ziffer 4 stellen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG dar. Die Umwandlung von rd. 2,87 ha Acker in extensiv zu nutzendes Grünland außerhalb des Pflanzungsbereiches auf dem Flurstück 258 der Flur 11 in der Gemarkung Velpke stellt eine Ersatzmaßnahme gem. § 8a BNatSchG dar. Diese Maßnahmen kompensieren zu 70 % die Eingriffe in den Dorfgemeinschaften, zu 22 % im Sondergebiet Lebensmittelvollsortimentshandel und zu 8 % die Straßenverkehrsflächen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13. Juli 1995 (Nds. GVB1. S. 199) in der derzeit gültigen Fassung.

## 1 - GELTUNGSBEREICH

- Räumlicher Geltungsbereich**  
Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "AN DER BASCHERIEDE, ZUGLEICH 1. TEILWEISE ÄNDERUNG AM SÄGEMÜHLENWEG", Gemeinde Velpke
- Sachlicher Geltungsbereich**  
Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT regelt:
  - die Gestaltung der Dächer
  - die Gestaltung der Gebäudehöhen von baulichen Anlagen
  - die Gestaltung der Außenwände
  - die Gestaltung von Einfriedungen

## 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN

- Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 28° und 48° zulässig. Die Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite höchstens um die halbe Höhe des Gebäudedachs abgewalmt werden. Die Neigung des Krüppelwalms darf bis zu 60° betragen. Innerhalb des "Sondergebietes" kann anstelle eines einheitlichen Daches auch eine Dachkonstruktion gewählt werden, die sich aus mehreren nach Satz 1 zulässigen Dächern zusammensetzt.
- Für Nebengebäude - außer Garagen - sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer in den Neigungen des Hauptgebäudedachs zulässig.
- Für Garagen sind darüber hinaus Flachdächer mit umlaufender Blende und einer Dachneigung von max. 3° oder Putzdächer mit einer Dachneigung von max. 48° zulässig.

## 3 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

- Für die Deckung der Dächer nach § 2 (1) und § 2 (2) sind nur nicht-glänzende Steine aus Ton oder Beton zulässig. Abweichungen hiervon sind für bis zu 1/3 der Dachfläche zulässig, soweit sie der Nutzung regenerativer Energiequellen dienen (z.B. Sonnenkollektoren).
- Die Dachdeckungen nach § 3 (1) sind nur in den Farbtönen ROT und ORANGE der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:  
RAL 2001 rotorange  
3000 feuerrot  
3016 korallenrot  
Mischungen der genannten Farbtöne sind zulässig.

## 4 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER GEBÄUDEHÖHEN VON BAULICHEN ANLAGEN

- Trauthöhe**  
Der höchste Punkt der Traufhöhe darf, gemessen von der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse), bei eingeschossiger Bauweise 4,50 m, bei zweigeschossiger Bauweise 7,50 m nicht überschreiten. Steigt oder fällt das Gelände, so darf die Höhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes erhöht oder reduziert werden.  
Trauthöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Außenseite der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.
- Firsthöhe**  
Der höchste Punkt der Firstlinie darf, gemessen von der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse), bei eingeschossiger Bauweise 10,50 m, bei zweigeschossiger Bauweise 13,50 m nicht überschreiten. Steigt oder fällt das Gelände, so darf die Höhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes erhöht oder reduziert werden.  
Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Oberkanten der Dachhaut.

## 5 - GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN

- Einfriedungen sind als Holzlattenzäune mit senkrecht stehenden Latten (Staketenzäunen) bis zu einer Höhe von 0,9 m, gemessen von der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse), zulässig. Steigt oder fällt das Gelände, so darf die Höhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes erhöht oder reduziert werden.
- \* Schutzanstriche in den Farben wie unter § 5 (3) genannt, sind zulässig. Sockel in einer Höhe bis zu 0,3 m und Pfeiler in der Höhe des Zäunes sind zulässig, sofern sie der Farbe des Hauptgebäudes soweit wie objektiv möglich angepasst werden.
- \* gestrichen gemäß Maßgabeverfügung vom 18.03.97 des Landkreises Helmstedt

## 6 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr(-in), Entwurfsverfasser(-in) oder Unternehmer(-in) vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Kursiv gedrucktes wird korrigiert/ergänzt gemäß Anzeigenverfügung vom 18.03.1997 des Landkreises Helmstedt.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt/Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden-textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden-textlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Velpke, den 21.07.97  
gez. Janskyk, Siegel  
(Bürgermeister)

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.07.95, dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift und der Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (4-3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. 4-3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.07.95, ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift und der Begründungen haben vom 28.07.95 bis 08.08.96, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Velpke, den 21.07.97  
gez. Schlichting, Siegel  
(Stadt-/Gemeindedirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:  
Büro für Stadtplanung  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Bohlweg 1  
38100 Braunschweig

Braunschweig, den 13. Nov. 1996  
Büro für Stadtplanung  
(Planverfasser)

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.07.95, dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift und der Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (4-3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. 4-3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 22.07.97, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Velpke, den 22.07.97  
gez. Schlichting, Siegel  
(Stadt-/Gemeindedirektor)

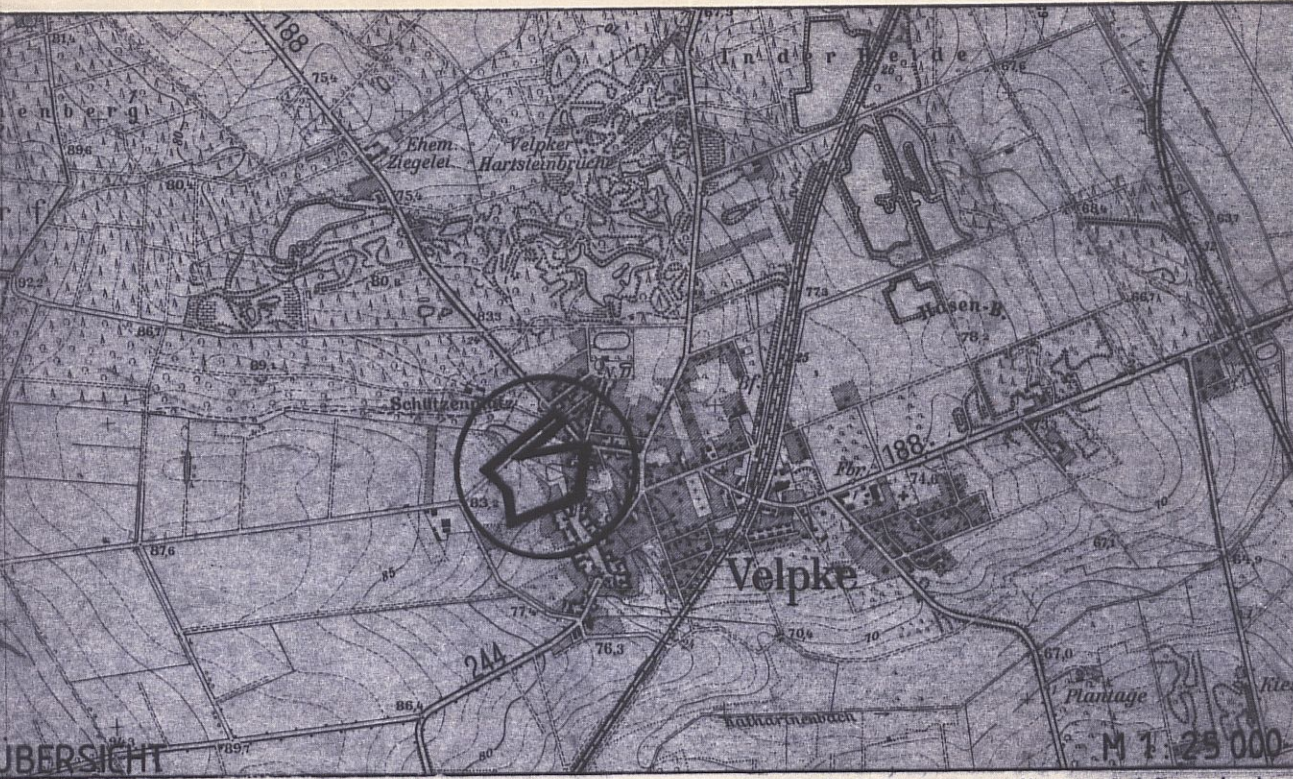
Die Durchführung des Anzeigenverfahrens des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 12 BauGB am 11.07.97 im Amtsblatt Nr. 36, für den Landkreis Helmstedt, bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 11.07.97 in Kraft getreten.

Velpke, den 22.07.97  
gez. Schlichting, Siegel  
(Stadt-/Gemeindedirektor)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, daß die Abschrift des Bebauungsplans mit der vorgeschlagenen und bestehenden Siedlungsstruktur in Verbindung mit der Anzeigenverfügung übereinstimmt.

Velpke, den 15.08.97  
Dr. Schlichting, Siegel  
(Stadt-/Gemeindedirektor)

## GEMEINDE VELPKE

# AN DER BASCHERIEDE

## ZUGL. 1. TEILW. ÄND. AM SÄGEMÜHLENWEG

## MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

## BEBAUUNGSPLAN

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 38100 Braunschweig