

B-Plan "Mühlenhop" mit ÖBV
Gr. Sisbeck



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I II Zahl der Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl

0,6 Geschossflächenzahl

GRÜNLÄCHEN

Öffentlicher Spielplatz

Private Grünflächen

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTLEGUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Fläche für Lärmschutzwall

A Teilgebiet

Grenze des Geltungsbereiches

W Lage im Wasserschutzgebiet III B Römmer

BAUWEISE

Nur Einzel- und Doppelhäuser

Offene Bauweise

Baugrenze

Stellung der Gebäude

Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(1) FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG GEMÄß § 9, ABS. 1, NR. 25 A BAUGB

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist eine Hecke anzupflanzen.

Für die Hecke ist eine Pflanzung aus einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzdichte soll 1 Pflanze/m² betragen. Als einheimische Sträucher sind insbesondere zulässig: Eingr. Weißdorn, Haselnuß, Hundsrose, Kornelkirsche, Liguster, Roter Hartriegel, Schlehe, Schwarzer Holunder, Eberesche, Feldahorn, Wildapfel, Wildbirne, Hammbuche, Vogelkirsche und Steieleiche.

Innerhalb der in Absatz 1 genannten Fläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie genehmigungsfreie Bauten nach Landesrecht nicht zulässig.

(2) LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN GEMÄß § 9, ABS. 1, NR. 24 BAUGB

Auf den zeichnerisch festgesetzten Bauflächen des Teilgebietes A sind bei Baumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dabei ist im Sinne der DIN 4109 von einer Einhaltung der Vorgaben für Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile bis zu Lärmpegelbereich V auszugehen.

Auf den zeichnerisch festgesetzten Bauflächen des Teilgebietes B sind bei Ausbau des Dachgeschosses von zweigeschossigen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dabei ist im Sinne der DIN 4109 von einer Einhaltung der Vorgaben für Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile im Lärmpegelbereich III auszugehen.

(3) NUTZUNG INNERHALB VON SICHTDREIECKEN GEMÄß § 9, ABS. 1, NR. 11 BAUGB

Innerhalb von Sichtdreiecken sind keine baulichen Anlagen oder Anpflanzungen höher als 0,80 m zulässig. Bäume mit einem Kronenansatz über 2,50 m sind davon ausgenommen. Bezugsebene ist die Oberfläche der angrenzenden Straßenabschnitte.

Die Baunutzungsverordnung von 1990 (BauNVO '90) ist als maßgebliche Fassung anzuwenden.

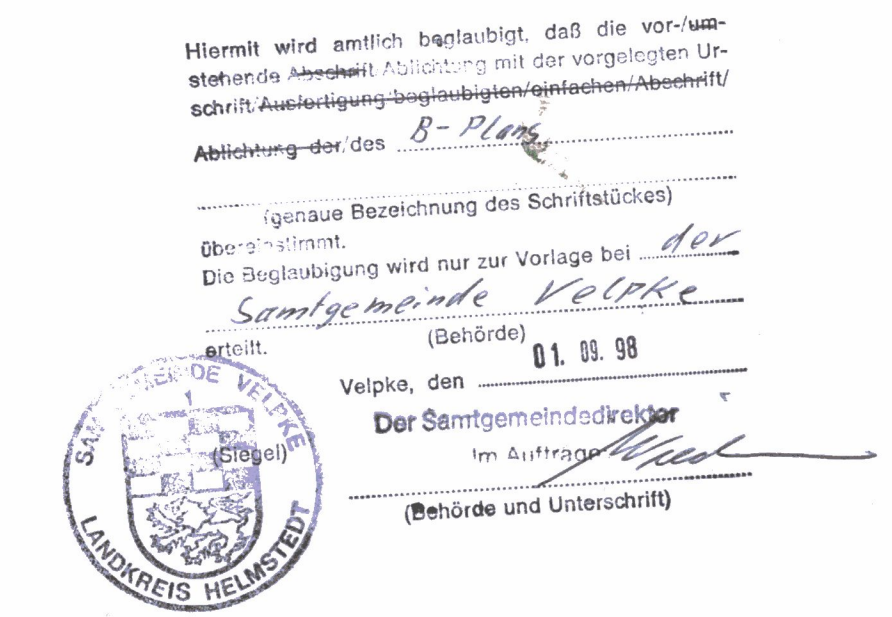
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen. Sie gilt gleichermaßen für Sanierung, Modernisierung und Umbau vorhandener Gebäude sowie für An- und Neubauten.

1. DÄCHER
Alle aufgeführten Gebäude müssen geneigte Dachformen mit einer Dachneigung von 32° - 42° aufweisen. Abweichend davon sind bei angebauten Nebengebäuden Dachneigungen von 20° - 42° zulässig. Die Dacheindeckung ist mit Ziegeln oder Dachsteinen vorzunehmen. Die Farbwahl hat sich innerhalb des Spektrums der Farben rot, braun, grau, schwarz und deren Mischungen zu orientieren. Sonnenkollektoren und Grundächer (bepflanzte Dächer) sind zulässig.

2. ANSICHT
Die Oberfläche des fertigen Erdgeschosfußbodens darf nicht mehr als 0,60 m über Geländehöhe herausgebaut werden. Bezugspunkt ist das Niveau der nächsten angrenzenden Straßenoberfläche.

3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 3 und 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), d. E. der Bekanntmachung vom 08.11.86 (BGBl. 1 S. 2253) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung i. d. F. vom 06.05.86 (Nds. GVBl. S. 167) i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBauG) vom 19.06.78 (Nds. GVBl. S. 545), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14.07.87 (Nds. GVBl. S. 122) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.03.82 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.86 (Nds. GVBl. S. 323), hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan mit der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.11.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Groß Twülpstedt, den 15.12.1997
Bürgermeister/in
Schlichtung
Gemeindevorstand

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
PLANUNGSGRUPPE WITT, BISMARCKSTRASSE 4, 38102 BRAUNSCHWEIG, 0531/338077
Braunschweig, den 05.03.1998
Bürgermeister/in
Schlichtung
Gemeindevorstand

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und ist im Hinblick auf die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 19.03.1998
Stein
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Gade, Müller, Stein

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.10.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 17.10.1997 bis 17.11.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Groß Twülpstedt, den 15.12.1997
Bürgermeister/in
Schlichtung
Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Groß Twülpstedt, den 15.12.1997
Bürgermeister/in
Schlichtung
Gemeindevorstand

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Helmstedt am gem. § 11 BauGB angezeigt worden. Der Landkreis Helmstedt hat bis zum 15.12.1997 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

gggl.:
Der Landkreis Helmstedt hat am (Az.:) erklärt, daß er unter Auflagen/ mit Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Helmstedt, den
Landkreis Helmstedt

Der Rat der Gemeinde ist am den genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Wegen der Auflagen/Maßgaben hat die Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Groß Twülpstedt, den
Bürgermeister/in

Der Satzungsschluß zum Bebauungsplan ist am 20.05.1998 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 20.05.1998 in Kraft getreten.

Groß Twülpstedt, den 10.06.1998
Bürgermeister/in
Schlichtung
Gemeindevorstand

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Groß Twülpstedt, den
Bürgermeister/in

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Groß Twülpstedt, den
Bürgermeister/in



ÜBERSICHTSKARTE M 1:5000

GEMEINDE GROß TWÜLPSTEDT ORTSLAGE GROß SISBECK BEBAUUNGSPLAN "MÜHLENHOP MIT ÖBV"

M = 1:1000

Planungsgruppe
Witt
Dipl.-Ing. Architekten
Bismarckstraße 4
38102 Braunschweig
05 31 338077-79