

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000,  
3730 (1992), 3731 (1992), 3830 (1992), 3831 (1992).  
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches  
Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - B5 - 71/96

Es wird festgestellt und hiermit be-  
glaubigt, daß die Abschrift des Be-  
bauungsplanes mit der vorgelegten  
Urschrift in Verbindung mit der Anzei-  
geverfügung übereinstimmt.

Frellstedt

29. Okt. 1996

..... den .....

Gemeindedirektor



Topographische Karte 1 : 25 000, Blatt 3731 Süpplinger

Umfassende Aktualisierung 1990  
Einzelne Ergänzungen 1991  
8. Auflage 1992

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis  
des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Foto-  
kopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung  
auf Datenträger.

# GEMEINDE FRELLSTEDT

# HELMSTEDTER STRASSE

## MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

# BEBAUUNGSPLAN

Die in der Anzeigenfügung beanstandeten  
redaktionellen Mängel sind in dieser Plan-  
fassung behoben worden.

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG



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







## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  DORFGEBIETE, s. textliche Festsetzung Ziff. 1
-  DORFGEBIETE, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

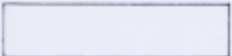
## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, zwingend

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 0 OFFENE BAUWEISE
- BAULINIE, GGF. ZUGLEICH STRASSENBE-  
GRENZUNGSLINIE
- BAUGRENZE


## VERKEHRSFLÄCHEN

-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

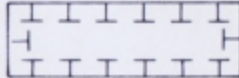
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENT-  
SORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGE-  
RUNGEN

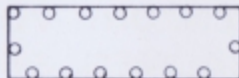
-  ELEKTRIZITÄT, TRAFU


## GRÜNFLÄCHEN

-  GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH, s. textliche Festset-  
zung Ziff. 2 + 3

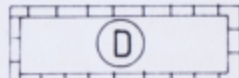
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND  
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND  
ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN  
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK-  
LUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, s. textliche  
Festsetzung Ziff. 2 + 3

-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN  
VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN  
BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

-  ZU ERHALTENDER BAUM, s. textliche Festsetzung  
Ziff. 5

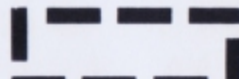
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENK-  
MALSCHUTZ

-  UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE UN-  
TER DENKMALSCHUTZ LIEGEN, hier: Hofanlage

## SONSTIGE PLANZEICHEN

-  BEREICHSKENNZEICHNUNG, s. textliche Festset-  
zung Ziff. 1

- ..... ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANS



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den mit A gekennzeichneten Bereichen innerhalb des MD1 sind gedeckte Stellplätze (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.  
Für vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes bestehende Gebäude sind Nutzungsänderungen im Sinne von Satz 1 zulässig.
2. Auf der Grünfläche sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen. Es ist eine Bepflanzung von 10 Obstbäumen als Hochstamm vorzunehmen. Die baumartigen Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
3. Die Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist Ausgleichsfläche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes für das neue Baugebiet MD2 einschließlich der Erschließungsanlagen (§ 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz).
4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25a + b BauGB.  
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:
  - a) Je 1 qm Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges, standortheimisches Laubgehölz wie Feldahorn, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Schwarzer Holunder zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedenen Arten zu pflanzen.
  - b) Je 20 qm Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges, standortheimisches Laubgehölz wie Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Hainbuche zu pflanzen.
  - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
5. Gem. § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB zu erhaltende Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige derselben Art zu ersetzen.
6. Im Dorfgebiet MD2 ist pro Baugrundstück je 100 qm versiegelter Fläche ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, der nach den individuellen Wünschen der zukünftigen Bauherren auf den Grundstücken angeordnet werden kann. Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
7. Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u.ä. dürfen nur wasserdurchlässig mit breitfugig verlegtem Pflaster (mehr als 25 % Fugenanteil), Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt werden.

## HINWEIS

Gemäß § 213 (1) Nr. 3 BauGB handelt ordnungswidrig, wer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Gemäß § 213 (2) BauGB kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Gem. § 98 NBauO i.V.m. § 56 NBauO

### § 1 - GELTUNGSBEREICH

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Helmstedter Straße".

### § 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° - 48° zulässig.

### § 3 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

- (1) Für die Deckung der Sattel- und Krüppelwalmdächer sind nur nicht-glänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton in der Farbreihe ROT zulässig:  
RAL 3002 - 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016  
und Mischungen der genannten Farbtöne.
- (2) Solaranlagen sind bis zu 1/3 der zugehörigen Dachfläche zulässig.

### § 4 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig gem. § 91 (3) NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 (5) NBauO).

Aufgrund d  
der Nieders  
Rat der Sta  
stehend/neb  
nebenstehe

Frells

ge  
(Bürgermeis

Der Rat  
meinde hat  
die Aufstel  
örtlichen Ba  
Der Aufstel  
BauGB am  
gemacht.

Frells

(Stadt-/Gem

Die Planunt  
genschaftsk  
bedeutsame  
Wege und  
24.01.99  
Sie ist hins  
und der b  
wandfrei.  
Die Übertra  
zen in die Ö

Helms

Vermess  
Katasteram

Der Entwur  
chen Bauvo

Braunsch

(Planverfas



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

Frellstedt, den 14. Mai 1996

gez. Maushake  
(Bürgermeister)

Siegel

gez. Wahnschaffe  
(Stadt-/Gemeindedirektor)

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.07.94 die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.94 ortsüblich bekannt gemacht.

Frellstedt, den 14. Mai 1996

gez. Wahnschaffe  
(Stadt-/Gemeindedirektor)

Siegel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.01.95).

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.

Helmstedt, den 15.04.1996

Vermessungsdirektor gez. Weiß  
Katasteramt / Öffentl. best. Verm. Ing.

Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 01.04.1996

gez. Weiß  
(Planverfasser)

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.11.95 dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift mit den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.96 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift mit den Begründungen haben vom 17.01.96 bis 19.02.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Frellstedt, den 14. Mai 1996

gez. Wahnschaffe  
(Stadt-/Gemeindedirektor)

Siegel

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift mit den Begründungen zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift mit den Begründungen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

den

(Stadt-/Gemeindedirektor)

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift mit den Begründungen zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschließen.

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

den

(Stadt-/Gemeindedirektor)

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.03.96 als Satzung (§ 10 BauGB und § 97) sowie die Begründungen beschlossen.

Frellstedt, den 14. Mai 1996

gez. Wahnschaffe  
(Stadt-/Gemeindedirektor)

Siegel

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift ist gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 28.05.1996 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teilen nicht geltend gemacht.

Helmstedt, den 21.08.1996

gez. i.A. Siegert  
Baudezernent  
Bezirksregierung/Landkreis Helmstedt  
Der Oberkreisdirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift hat wegen der Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen mit den Begründungen vom bis öffentlich ausgelegt.

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

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

den

(Stadt-/Gemeindedirektor)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 12 BauGB am 05.09.1996 im Amtsblatt d. Landkr. HE Nr. 34 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 05.09.96 in Kraft getreten.

Frellstedt, den 01.10.1996

gez. Wahnschaffe  
(Stadt-/Gemeindedirektor)

Siegel

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

den

(Stadt-/Gemeindedirektor)

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

den

(Stadt-/Gemeindedirektor)

ÜBERSI

Kartengrundlage  
3730 (1992), 3  
Vervielfältigt m  
Landesverwaltu

Es wird  
glaubigt,  
bauungsp  
Urschrift  
geverfüg

Frells

Die in der  
redaktion  
fassung b

Büro für



huß der Stadt/Gemeinde am ..... Entwurf des Bauvorschrift mit den ..... und die einge- § 3 Abs. 3 Satz 2

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

n § 13 Abs. 1 Satz ben vom ..... me bis zum .....

....., den .....

Stadt-/Gemeindedirektor

de hat den Bauvorschrift nach Bedenken und Anre-BauGB in seiner Sit- ls Satzung (§ 10 die Begründungen

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 12 BauGB am 05.09.1996 im Amtsblatt d. Landkr. HE Nr. 34 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 05.09.96 in Kraft getreten.

14. Mai 1996

fe

Siegel

..... Frellstedt, den 01.10.1996

..... gez. Wahnschaffe  
Stadt-/Gemeindedirektor Siegel

die örtliche Bauvorschrift 1 und 3 BauGB am rden.

d der örtlichen Bauvorschrift von Rechts- 3 BauGB mit Maß- durch ..... nicht geltend ge-

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

....., den .....

Stadt-/Gemeindedirektor

1996

egert

hent

elmstedt

eidirektor

e ist den in der Ver- ..... aufgegeben/Ausnahmen in ..... beigetreten.

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

....., den .....

Stadt-/Gemeindedirektor

die örtliche Bauvorschriften/Maßgaben/Aus- gründungen vom ..... öffentlich

hen Auslegung wur- tsüblich bekanntge-



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000, 3730 (1992), 3731 (1992), 3830 (1992), 3831 (1992). Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - B5 - 71/96

Topographische Karte 1 : 25 000, Blatt 3731 Süplingen

Umfassende Aktualisierung 1990  
Einzelne Ergänzungen 1991  
8. Auflage 1992

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, daß die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift in Verbindung mit der Anzeigeverfügung übereinstimmt.

Frellstedt, den 29. Okt. 1996

....., den .....  
.....  
Gemeindedirektor



# GEMEINDE FRELLSTEDT

## HELMSTEDTER STRASSE

### MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

## BEBAUUNGSPLAN

Die in der Anzeigenfügung beanstandeten redaktionellen Mängel sind in dieser Planfassung behoben worden.

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

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