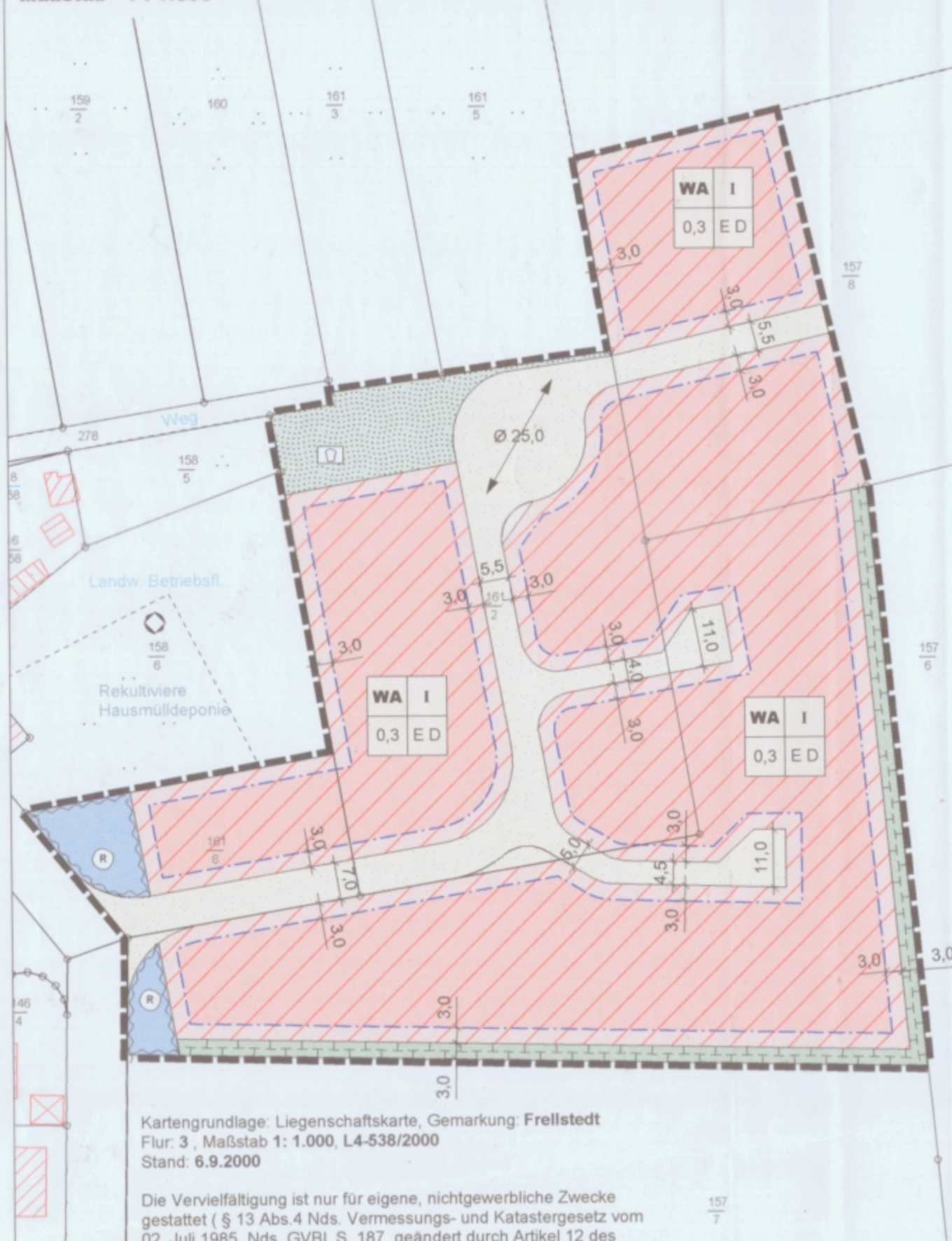


Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Frellstedt
Flur 3, Maßstab 1: 1.000, L4-538/2000
Stand: 6.9.2000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA	I	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
----	---	-------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
---	--

0,3	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
-----	--

Bauweise, Baugrenzen

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
----	--

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
--	--

Grünflächen

	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
--	---------------------------------------

Zweckbestimmung:

	Spielfeld
--	-----------

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
--	--

Zweckbestimmung:

	Regenrückhaltebecken
--	----------------------

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
--	--

sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans "Stobenberg"
--	---

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs

	Altanlagerung
--	---------------

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss baulicher Anlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

(1) Innerhalb einer Grundstückstiefe von 3 m, gemessen von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, sind Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und nach der NBauO genehmigungsfreie Bauten nicht zulässig.

(2) Abs. 1 gilt nicht für Einfriedungen bis 1,4 m Höhe über dem natürlichen Gelände.

(3) Innerhalb der in Abs. 1 bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen von mehr als 50 cm nicht zulässig, sofern die Fläche höher liegt, als die nächstliegende angrenzende Verkehrsfläche. Bei tieferliegenden Grundstücken dürfen Aufschüttungen nicht höher als 50 cm über die nächstliegende angrenzende Verkehrsfläche reichen.

2. Anpflanzungen auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Auf den Baugrundstücken sind jeweils ein mittel- oder großkroniger einheimischer Laubbaum (z.B. Feldahorn, Hainbuche) oder ein großkroniger Obstbaum (Walnuß, Birne, Süßkirsche) sowie 3 standortheimische Großgehölze (Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Gewöhnlicher Schneeball, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm und die Großsträucher als Solitäre mit einer Höhe von mind. 1,5 m zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans "Stobenberg".

§ 2 Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur Dachneigungen von 25° und steiler zulässig.

§ 3 Dachfarbe

Als Dachdeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Materialien in den Farben Rot, Braun und Schwarz sowie deren Mischfarben zulässig. Abweichend von Satz 1 sind Dachbegrünungen, Dachflächenfenster und Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

Hinweise

BauNVO

Auf diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung 1990 anzuwenden.

Regenwasser

Die Regenwassereinführung in den öffentlichen Kanal ist auf den Baugrundstücken durch geeignete Maßnahmen zu begrenzen. Nähere Informationen hierzu gibt der Abwasserverband Nordelb.

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.
Süplingen, den
Der Samtgemeindebürgermeister
im Auftrage



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Frellstedt den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Freilstedt, den 11. April 2003

gez. Gottschalt
Bürgermeister

L.S.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Frellstedt hat in seiner Sitzung am 4.9.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.9.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Freilstedt, den 11. April 2003

gez. Gottschalt
Bürgermeister

L.S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro für Objekt- und Landschaftsplanung, Brokof & Voigts, Am Lindenplatz 1, 38373 Frellstedt erarbeitet.

Freilstedt, den 18.7.2003

gez. Voigts
Voigts

Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Stand des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand: 6.9.2000
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 8.10.2003

gez. Drangmeister
Katasteramt Helmstedt

L.S.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift aufgefordert.

Freilstedt, den 11. April 2003

gez. Gottschalt
Bürgermeister

L.S.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Frellstedt hat in seiner Sitzung am 8.1.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.1.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.01.2003 bis 28.2.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Freilstedt, den 11. April 2003

gez. Gottschalt
Bürgermeister

L.S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Frellstedt hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nebst Begründung in seiner Sitzung am 26.3.2003 beschlossen.

Freilstedt, den 11. April 2003

gez. Gottschalt
Bürgermeister

L.S.

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.4.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 11.4.2003 wirksam geworden.

Freilstedt, den 11. April 2003

gez. Gottschalt
Bürgermeister

L.S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Freilstedt, den

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Freilstedt, den

Bürgermeister

Gemeinde Frellstedt

Bebauungsplan "Stobenberg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Objekt- und Landschaftsplanung

Brokof & Voigts
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt 05355-98911
Am Pöllerboch 9 30587 Osterndorf 05349-90107
info@objplan.de