



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MD Dorfgebiete MDe Dorfgebiet eingeschränkt (s. textl. Festsetzungen Ziff. 3)
WA Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
03 Grundflächenzahl
06 Geschollflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenverkehrsflächen
öffentliche Parkflächen
Straßenbegrenzungslinie
Sichtdreieck (s. textl. Festsetzungen Ziff. 2)

GRÜNFLÄCHEN
Grünflächen
zu erhaltende Buchenhecke
Höhe mind. 3m über OKT, Breite mind. 2m

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs d. Bebauungsplanes
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs d. örtl. Bauvorschrift über Gestaltung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BESTANDSANGABEN
vorhandene bauliche Anlagen
Eigentumsgrenzen

ZEICHEN FÜR DIE MASSLICHE FESTLEGUNG DER PLANUNG
Hilfslinie
Parallelitätszeichen
Rechtwinkligkeit

Textliche Festsetzungen
1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt eingeschränkt:
zulässig sind nur:
Einfriedigungen, Pergolen, Teppichklopfstangen, Müllboxen

2. Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig:
a) Nebenanlagen und Stellplätze
b) Einfriedigungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante.
3. Im festgesetzten eingeschränkten Dorfgebiet MDe, gem § 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO sind unzulässig:
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Vollerwerbsbetriebe) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ODER GESTALTUNG
der Gemeinde WARBERG für das Baugebiet "ELMWEG" (Teilfläche des Planungsbereichs des Bebauungsplans)

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nieders. Bauordnung v. 23.07.1973 (Nds. GVBL S. 259) und der §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung in der 2. Zt. geltenden Fassung *) in Verbindung mit § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung v. 13.08.1976 (BGBl. I S. 2256) und § 1 der Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz hat der Rat der Gemeinde Warberg die folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen:

§ 1 - Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für einen Teilbereich des Planungsbereichs des Bebauungsplans "Elmweg". Die Begrenzung ist im anliegenden Bebauungsplan dargestellt.
(2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) NBauO in der jeweils geltenden Fassung; darüberhinaus auch für Einfriedigungen der Vorgärten.

§ 2 - Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Einfriedigungen der Vorgärten in Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

(1) Besondere Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen:
a) Für die eingeschossigen, freistehenden Wohngebäude sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 28 bis max. 45° zulässig.
b) Für die zweigeschossigen Wohngebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 28 bis 40° Dachneigung zulässig.

*) Die Nds. Bauordnung (NBauO) v. 23.07.1973 wurde zuletzt geändert am 01.04.1979.
Die Nds. Gemeindeordnung (NGO) ist am 18.10.1977 neu gefaßt worden (Nds. GVBL S. 497).

(2) Besondere Anforderungen an Höhenlage und Traufhöhe von baulichen Anlagen:

a) Sockelhöhe
Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf mit ihrem Bezugspunkt nicht mehr als 50 cm über dem Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchste, jeweils vom Gebäude angeschnittene Geländebereich.
b) Geschoßhöhen
Geschoßhöhen, gemessen von Oberkante Rohdecke zu Oberkante Rohdecke, dürfen nur bis zu 3,20 m ausgeführt werden.
c) Traufhöhen
Traufhöhen dürfen 0,30 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses, nicht überschreiten. Oberer Maßpunkt für die Traufhöhe ist der äußere Endpunkt der Sparrenoberkante.
(3) Besondere Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedigungen
Einfriedigungen sind an der Straßenseite nur als lebende Hecken und/oder Zäune bis zu einer Höhe von max. 80 cm über Oberkante Fahrbahndecke zulässig.

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Be. Antrag auf Genehmigung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Baugebiet "Elmweg" wurde mit Schreiben vom 16.05.80 von der Gemeinde Warberg zurückgenommen.
604, am 09.06.80
Vollsch

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
18. DEZ. 1979
(Stand vom ...)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
Helmstedt, den 18. DEZ. 1979
Katasteramt
Vorm. Oberamt

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung
Bohlweg 1
3300 Braunschweig
Ruf 1 91 61/62
Braunschweig, den 14.12.79

Der Rat der Stadt/Gemeinde*) hat in seiner Sitzung am 22.01.79 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan gefaßt. Dieser Beschuß wurde mit Aushang vom 26.06.79 ortsüblich bekanntgemacht.
Warberg, den 22. Jan. 1980

Be. Antrag auf Genehmigung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Baugebiet "Elmweg" wurde mit Schreiben vom 16.05.80 von der Gemeinde Warberg zurückgenommen.
604, am 09.06.80
Vollsch

Der Rat der Stadt/Gemeinde*) hat in seiner Sitzung am 22.01.79 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 2 a, Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) am 22.01.79 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.
22. Jan. 1980

1. Stellvert. Bürgermeister
Der Rat der Stadt/Gemeinde*) hat in seiner Sitzung am 22.01.79 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 2 a, Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) am 22.01.79 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.
22. Jan. 1980

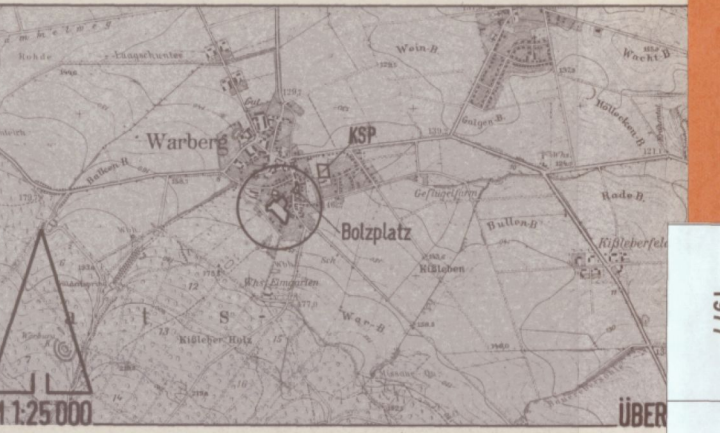
Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung vom 30.10.79 bis 03.12.79 öffentlich ausgeteilt.
Warberg, den 22. Jan. 1980

Der Rat der Stadt/Gemeinde*) hat in seiner Sitzung am 22.01.79 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Warberg, den 22. Jan. 1980

Der Rat der Stadt/Gemeinde*) hat in seiner Sitzung am 22.01.79 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan gefaßt. Dieser Beschuß wurde mit Aushang vom 26.06.79 ortsüblich bekanntgemacht.
Warberg, den 22. Jan. 1980

Bezirksregierung Braunschweig
im Auftrage
Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt am 22.01.80 Nr. 29 bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan am 22.01.80 rechtsverbindlich.
604, am 28.1.1980
82. Nidm

*) Nichtzutreffendes streichen.
4 - und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung



Dr. Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung 33 Braunschweig Göldeingerstr.

GEMEINDE WARBERG
"ELMWEG"
BEBAUUNGSPLAN

69a
BAUVO
1977
Elmweg
NBauO
§ 69a
77