

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 03. NOVEMBER 2017 UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE WARBERG DEN BEBAUUNGSPLAN „VOR DER ZIEGELHÜTTE – 1. ÄNDERUNG“ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WARBERG, DEN 22.10.2024

gez. Blohm

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
WENDENTORWALL 19
38100 BRAUNSCHWEIG

BRAUNSCHWEIG, DEN 23.05.2024

gez. Warnecke

PLANVERFASSER

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.08.2024 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „VOR DER ZIEGELHÜTTE – 1. ÄNDERUNG“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM 05.09.2023 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

WARBERG, DEN 22.10.2024

gez. Blohm

BÜRGERMEISTER SIEGEL

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.08.2023 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 05.09.2023 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 18.09.2023 BIS EINSCHLIESSLICH 22.10.2023 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WARBERG, DEN 22.10.2024

gez. Blohm

BÜRGERMEISTER SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „VOR DER ZIEGELHÜTTE – 1. ÄNDERUNG“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 19.12.2023 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WARBERG, DEN 22.10.2024

gez. Blohm

BÜRGERMEISTER SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAMMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 19.12.2023 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

WARBERG, DEN 22.10.2024

gez. Blohm

BÜRGERMEISTER SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR. 36 FÜR DEN LANDKREIS HELMSTEDT BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 21.08.2024 IN KRAFT GETRETEN.

WARBERG, DEN 22.10.2024

gez. Blohm

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT SIND EINE NACH § 214 BauGB BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN ODER VON VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIß DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES SOWIE EIN BEACHTLICHER MANGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WARBERG, DEN __. __.2025

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE GEMARKUNG WARBERG, FLUR 1; L4 – 9/2023.

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET, DAZU GEHÖREN AUCH ZWECKE DER BAULEITPLANUNG.

DIE PLANUNGSUNTERLAGE (GELTUNGSBEREICH NUR FÜR DEN B-PLAN) ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND 02/2023).

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN - REGIONALDIREKTION BRAUNSCHWEIG-WOLFSBURG - KATASTERAMT HELMSTEDT

HELMSTEDT, DEN 21.05.2024

gez. Wiesenberg (VR)

UNTERSCHRIFT SIEGEL

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im *Allgemeinen Wohngebiet* (WA) sind als Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Zudem sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO nicht erlaubt.

2. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Firsthöhe (FH) als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 8,5 m betragen. Die Traufhöhe (TH) – Bemessungspunkt ist die Oberkante der Dachkonstruktion - darf dabei max. 6,0 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 6,5 m (Oberkante Attika) nicht überschreiten. Die Sockelhöhe (SH) als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF) und dem Bezugspunkt darf max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil in der Mitte des jeweiligen Gebäudes auf der dem *Mittelweg* zugewandten Gebäuseite und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes *Mittelweg*.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind für technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, Anlagen zur Solarenergienutzung) ausnahmsweise zulässig, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.

EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten.

Bäume 1. Ordnung, über 20 m:

Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hängebirke (Betula pendula), Buche (Fagus sylvatica), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Bergulme (Ulmus glabra).

Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m:

Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldulme (Ulmus minor), Apfel (Malus) z.B. in den Sorten: Aderslebner Kalvill, Biesterfelder Renette, Celler Dickstiel, Freiherr v. Berlepsch, Gelber Richard, Halberstädter Jungfernapfel, Hildesheimer Renette, Kaiser Wilhelm, Kasseler Renette, Purpurroter Cousinot, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Birnen (Pyrus) z.B. in den Sorten Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Gute Graue, Köstliche von Charnaux, Nordhäuser Winterforelle (vgl. Arbeitsgemeinschaft Streuobst e.V. – Königsbluten).

Bäume 3. Ordnung, 5 / 7 bis 12 m:

Salweide (Salix caprea), Eberesche/Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Wildobst.

Sträucher, 1,5 bis 7 m:

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Zweigr. Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna), Gew. Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Frangula alnus), Purpurweide (Salix purpurea), Mandelweide (Salix triandra), Korbweide (Salix viminalis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

0,7 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 6,0 m Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 8,5 m Firsthöhe, als Höchstmaß

SH 0,5 m Sockelhöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

0 offene Bauweise

ED Einzel- oder Doppelhäuser

Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5. Eine Nutzung von Erdwärme mit einer *Erdwärmesonde* ist im Plangebiet nur bedingt möglich und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die *Untere Wasserbehörde* des Landkreises Helmstedt. Eine Nutzung durch *Erdwärmekollektoren* bedarf ebenso der wasserrechtlichen Zustimmung; ggfs. im Einzelfall auch einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei ortsnaher Konzentration der Vorhaben entscheidet die *Untere Wasserbehörde* über die Zulässigkeit.

6. Eine Gehölzentfernung muss im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28./29.02. erfolgen. Vor der Fällung sind die entsprechenden Gehölze durch einen Fachgutachter auf Habitatpotentiale zu prüfen. Bei entsprechendem Vorkommen ist der dauerhafte Verlust pro Baum durch mindestens einen Ersatzlebensraum für höhlenbrütende Vogelarten oder für Fledermäuse auszugleichen.

7. Die Baufeldfreimachung sollte im Zeitraum vom 01.09. bis zum 28./29.02. erfolgen, wobei eine nach Durchführung eine kontinuierliche Fortsetzung des Bauhabens zu gewährleisten ist. Sofern die Baumaßnahme nicht innerhalb des genannten Zeitraumes erfolgen kann, ist die Fläche in diesem Zeitraum umzubereiten und anschließend bis zum Baubeginn durch wiederholtes Umbrechen schwarz zu halten, um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.

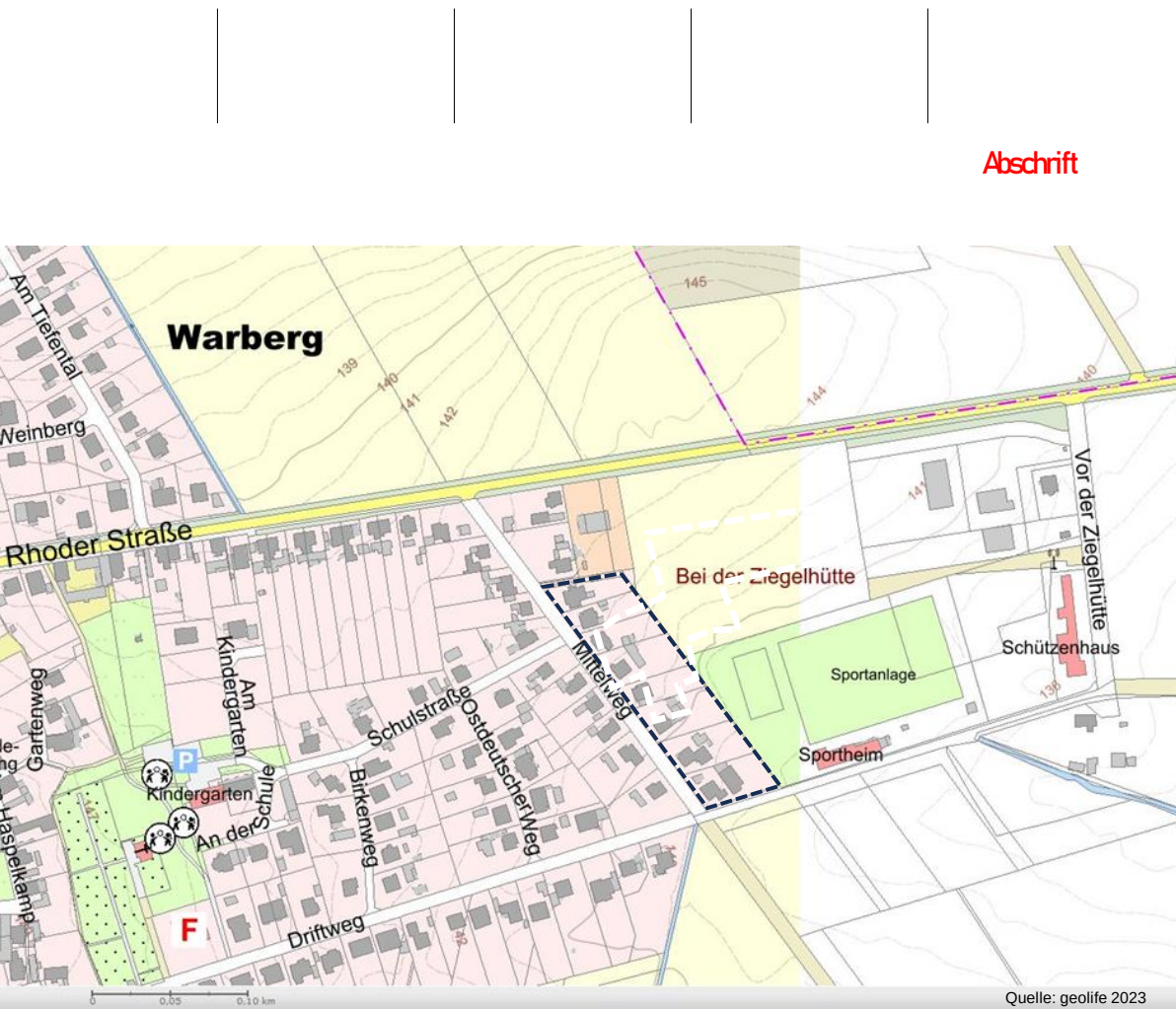
8. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage geschnittener Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist hier nicht zulässig.

9. Sollen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von aderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind 4u. a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch / Bodenauffüllung mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

10. Das Plangebiet ist der Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen; es ergeben sich besondere baukonstruktive Maßnahmen, die in der Begründung in Kap. 10 *Maßnahmen zur Verwirklichung* angeführt sind.

GEMEINDE WARBERG

Landkreis Helmstedt



Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
27.07.2023	§§ 3(2)/(4/2) BauGB	Warnecke	
08.12.2023	Satzung	Warnecke	

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 Braunschweig - Wendentorwall 19
T. 0531.12 19 240 – F. 0531.12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de