

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 20. OKTOBER 2015 UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE WARBERG DEN BEBAUUNGSPLAN „AM KINDERGARTEN“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WARBERG, DEN 30.03.2017

Klisch Blohm
GEMEINDEDIREKTOR/BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
WENDENTORWALL 19
38100 BRAUNSCHWEIG

BRAUNSCHWEIG, DEN 08.03.2017

Warnecke
PLANVERFASSER

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 26.11.2015 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM KINDERGARTEN“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM 08.12.2015 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

WARBERG, DEN 30.03.2017

Klisch
GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.10.2016 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 07.11.2016 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 16.11.2016 BIS EINSCHLIESSLICH 19.12.2016 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WARBERG, DEN 30.03.2017

Klisch
GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „AM KINDERGARTEN“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGSNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 09.02.2017 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WARBERG, DEN 30.03.2017

Klisch
GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGSNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGSNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 08.02.2017 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

WARBERG, DEN 30.03.2017

Klisch
GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR.17 FÜR DEN LANDKREIS HELMSTEDT BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 24.05.2017 IN KRAFT GETRETEN.

WARBERG, DEN 11.03.2017

Klisch
GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WARBERG, DEN ____20__

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

ABWÄGUNGMANGEL

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WARBERG, DEN ____20__

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE GEMARKUNG WARBERG, FLUR 1 UND 6; L4 - 204/2016.

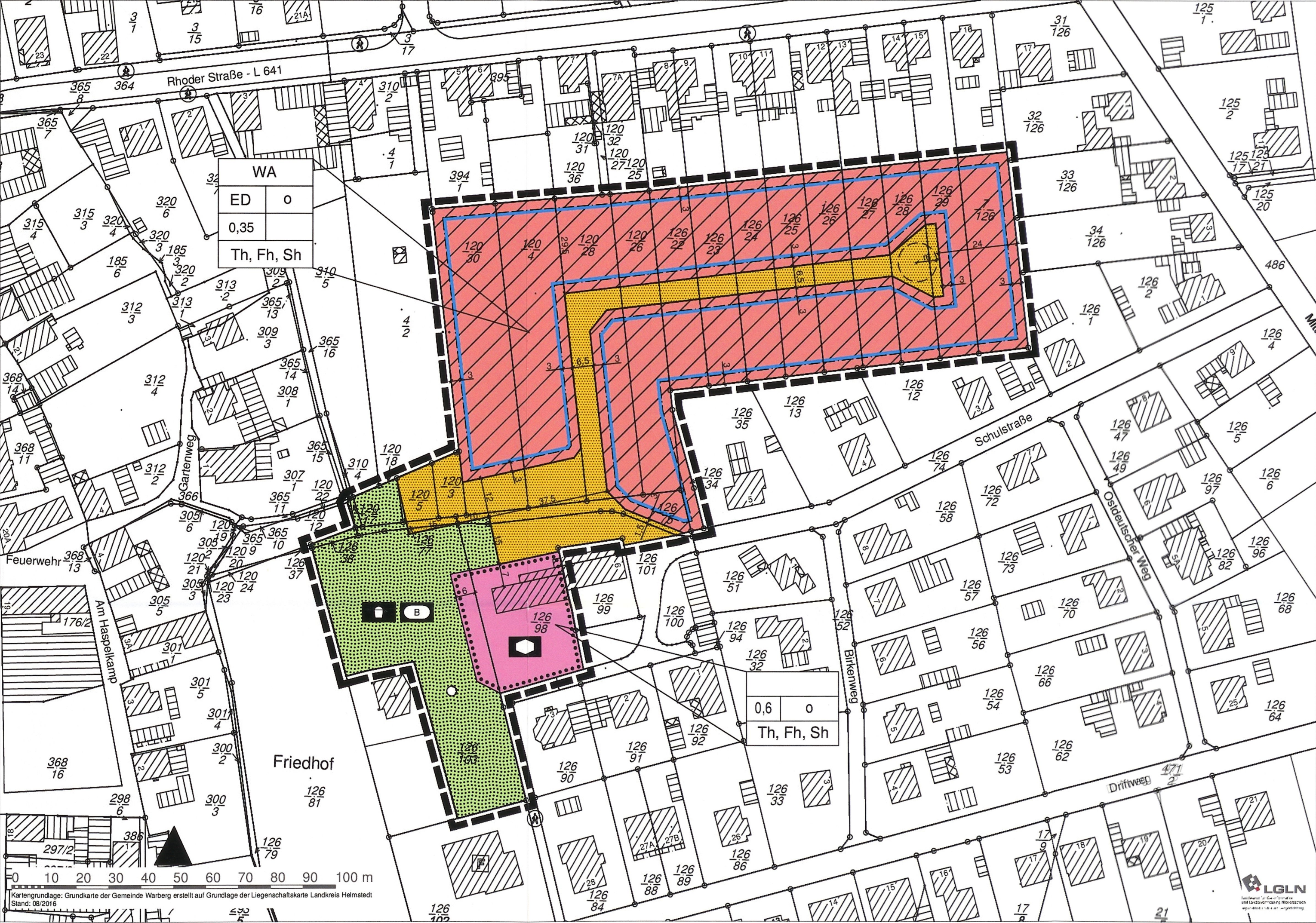
DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATET, DAZU GEHÖREN AUCH ZWECKE DER BAULEITPLANUNG.

DIE PLANUNGSUNTERLAGE (GELTUNGSBEREICH NUR FÜR DEN B-PLAN) ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VON 08.2016).

HELMSTEDT, DEN 28.04.2017

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE
KATASTERAMT HELMSTEDT

Wiesenberg
UNTERSCHRIFT SIEGEL



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauGB gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes darf max. 8,5 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe (Oberkante Dach) von 6,5 m nicht überschreiten.

3. Die Traufhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem unteren Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes darf max. 6,5 m betragen.

4. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes darf max. 0,5 m betragen.

5. Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.

6. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten sind sämtliche bauliche Einrichtungen, die für die Funktion als Kindergarten notwendig sind, zulässig.

7. In der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) sind insgesamt mindestens 20 Stellplatzanlagen für den ruhenden Verkehr vorzusehen. Mindestens 6 davon sind im Verlauf der Erschließungsstraße für das Baugebiet zu realisieren. Außerdem sind insgesamt mindestens 8 Stück mittelkronige Laubbäume als Hochstämme mit Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Für die anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel 2 m Breite und mind. 6 m² Fläche vorzusehen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

8. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Generationenspielfeld und Bolzplatz sind zweckgebundene bauliche Anlagen für den Spiel- und Sportbetrieb erlaubt. Weiterhin sind die Anlage eines Rodelhügels mit einer max. Höhe von 5 m, die Anlage eines 2,5 m breiten Weges mit Beleuchtung und die Anlage von Aufenthaltsbereichen zulässig. Die öffentliche Grünfläche ist mit ausgedehnten Rasenflächen und standortgerechten Gehölzpflanzungen (siehe Empfehlungen – Pflanzlisten) zu gestalten. Die westliche Randzone zum Friedhof ist dabei geschlossen zu bepflanzen.

9. Die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet darf mit Blick auf das Artenschutzrecht (gem. §§ 39 ff BNatSchG) lediglich außerhalb der Brutzeit stattfinden. Sofern hinreichend starke Bäume, evtl. mit Höhlen, vorhanden sind, in denen sich Fledermausquartiere befinden könnten, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen.

HINWEISE

1. Dem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 11.06.2013 zu Grunde.

2. Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Artenschutz zu gewährleisten.

4. Das Planungsgebiet wird seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 1 „Geltungsbereich“
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes Am Kindergarten in der Gemeinde Warberg.

§ 2 „Gestaltung des Daches“
2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 25° und 50° (Altgrad) zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Daneben sind Flachdächer zugelassen. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien als Tonziegel und Betondachsteine lediglich in der Farbgebung orange-rot bis rotbraun sowie anthrazitfarben (gem. RAL Farblisten 2001, 2002, 2004, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015) des RAL-Farbregisters 840 HR zu verwenden. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen (Carports) sowie Flachdächer sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.3 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind zulässig.

Planzeichenerklärungen

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
Th max. Traufhöhe 6,5 m
Fh max. Firsthöhe 8,5 m
Sh max. Sockelhöhe 0,5 m
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Gemeinbedarf
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung Kindergarten

6. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Generationenspielfeld
- Zweckbestimmung Bolzplatz

15. Sonstige Festsetzungen
- Grenze des Geltungsbereiches

16. Hinweise
- 3,0 Maßangaben in Metern

- Bestandsangaben
- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- 126 Flurstücksnummern

Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig

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), Sandbirke (Betula pendula), Buche (Fagus sylvatica), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Bergulme (Ulmus glabra).

Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m:
Feldahorn (Acer campestre), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Moorbirke (Betula pubescens), Hainbuche (Carpinus betulus), Walnuss (Juglans regia), Essapfel (Malus (Edelobst), Zitterpappel/Espe (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Süßkirsche (Prunus avium - Sorten), Pflaume (Prunus domestica), Traubenkirsche (Prunus padus), Wildbirne (Pyrus communis), Silberweide (Salix alba), Bruchweide (Salix fragilis), Elsbeere (Sorbus torminalis), Feldulme (Ulmus carpinifolia).

Bäume 3. Ordnung, 5 / 7 bis 12 m:
Wildapfel / Holzapfel (Malus silvestris), Salweide (Salix caprea), Eberesche/Vogelbeere (Sorbus aucuparia).

Straucher, 1,5 bis 7 m:
Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Zweigr. Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Traubenkirsche (Prunus padus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Grauweide (Salix cinerea), Purpurweide (Salix purpurea), Mandelweide (Salix triandra), Korbweide (Salix viminalis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Besenginster (Cytisus scoparius), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Ohrweide (Salix aurita), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Heckenrose (Rosa canina), Heckenrose/Weinrose (Rosa rugifolia), Himbeere (Rubus idaeus).

GEMEINDE WARBERG

Landkreis Helmstedt



Die Übereinstimmung dieser Kopie / Abschrift mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Supplington, den 09.11.2016
Saithgmeinde Nord- und
Der Saithgmeindebürgermeister
im Auftrage



BEBAUUNGSPLAN „AM KINDERGARTEN“

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
10.09.2016	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
09.02.2017	Satzung	Warnecke	

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