

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 „AM KINDERGARTEN – 1. ÄNDERUNG“ (GLEICHZEITIG TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM KINDERGARTEN), BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WARBERG, DEN 10.11.2022

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
WENDENTORWALL 19
38100 BRAUNSCHWEIG

BRAUNSCHWEIG, DEN 20.05.2022

PLANVERFASSER

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 06.02.2021 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM KINDERGARTEN – 1. ÄNDERUNG“ (GLEICHZEITIG TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM KINDERGARTEN) BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM 13.02.2021 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.

WARBERG, DEN 10.11.2022

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 09.12.2021 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 17.12.2021 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 27.12.2021 BIS EINSCHLIESSLICH 31.01.2022 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WARBERG, DEN 10.11.2022

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „AM KINDERGARTEN – 1. ÄNDERUNG“ (GLEICHZEITIG TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM KINDERGARTEN) NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 24.02.2022 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WARBERG, DEN 10.11.2022

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 24.02.2022 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

WARBERG, DEN 10.11.2022

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR. 19 FÜR DEN LANDKREIS HELMSTEDT BEKANTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 13.04.2022 IN KRAFT GETRETEN.

WARBERG, DEN 10.11.2022

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 VERHÄLTNIS DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES SOWIE EIN BEACHTLICHER MANGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WARBERG, DEN 10.11.2022

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE GEMARKUNG WARBERG, FLUR 1; 004-A-194/2021.

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

DIE PLANUNGSUNTERLAGE (GELTUNGSBEREICH NUR FÜR DEN B-PLAN) ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND 03.2021).

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

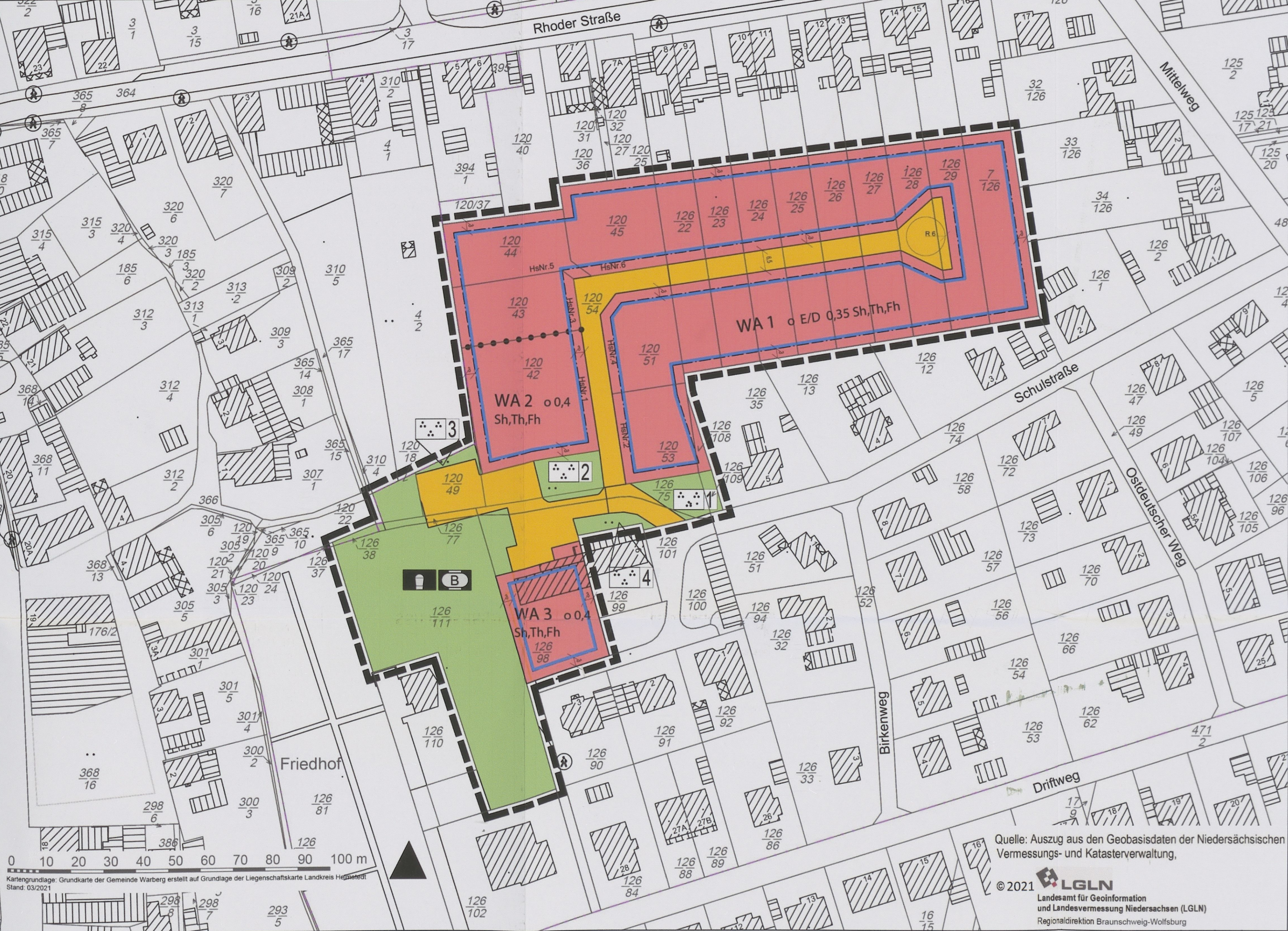
22. FEB. 2023

HELMSTEDT, DEN 22.02.2023

UNTERSCHRIFT

SIEGEL

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - M 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO 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 in der Mitte 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 in der Mitte des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßen-raumes 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 in der Mitte des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßen-raumes 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. 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 Baugelbiet 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.

7. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Generationenspielplatz 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.

8. Auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 – Zweckbestimmung Aufenthaltsbereich ist die Errichtung von Aufenthaltsmobiliar sowie eine befestigte Fußwegführung zulässig. Die umgebende Grünfläche ist mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung herzustellen und mit standorttypischen Gehölzen (vgl. Empfehlungen) zu bepflanzen.

9. Auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 2 – Zweckbestimmung Spiel- und Aufenthaltsbereich ist die Anlage einer wassergebundenen Wegeanlage, die Errichtung von Spielgeräten sowie von Aufenthaltsmobiliar zulässig. Die umgebende Grünfläche ist mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung herzustellen und mit standorttypischen Gehölzen (vgl. Empfehlungen) zu bepflanzen.

10. Auf den öffentlichen Grünflächen Nr. 3 und Nr. 4 – Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ist die Errichtung von baulichen Anlagen jedweder Art – auch zur verkehrlichen Erschließung – untersagt.

Die Flächen sind mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung herzustellen und sind mit standorttypischen Gehölzen (vgl. Empfehlungen) zu bepflanzen.

11. 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 Fledermausen zu untersuchen.

HINWEISE

1. Dem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 21.07.2017 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 Erdfall-

gefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

5. Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist der zentralen Regenwasserkanalisation mit Stauraumkanal im Straßenraum zuzuführen. Die Zwischenschaltung von Regenwasserrückhaltezeisternen auf den einzelnen Baugrundstücken mit Speicherung und Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 1 „Geltungsbereich“

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes Am Kindergarten – 1. Änderung (gleichzeitig Teilaufhebung 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, Krüppelwalm-dächer sowie Zelt- oder Walmdächer zulässig. Daneben sind Flachdächer zugelassen. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Bei geneigten Dächern von Gebäuden der Hauptnutzung sind Dacheindeckungsmaterialien als Tonziegel und Betondachsteine zu verwenden. Blaue, weiße und grüne Farböne sind nicht zulässig.

Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Eingangsvorbauten, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen (Carports) sowie Flachdächer sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.3 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind zulässig.

§ 3 „Ordnungswidrigkeiten“

Nach dem § 90 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter § 2 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes Am Kindergarten (gleichzeitig Teilaufhebung des Bebauungsplanes Am Kindergarten), Gemeinde Warberg, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Sh, Th, Fh

Sockel- Trauf- und Firsthöhe; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2 - 4

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o Offene Bauweise

E/D

Einzel- und Doppelhausbebauung; vgl. Textliche Festsetzung 5

Baugrenze

Offentliche Verkehrsfläche; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6

Grünflächen

Offentliche Grünfläche

B

Zweckbestimmung Bolzplatz; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 7

G

Zweckbestimmung Generationenspielplatz; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 7

1

Offentliche Grünfläche Zweckbestimmung Aufenthalt; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 8

2

Offentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spiel und Aufenthalt; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 9

3

Offentliche Grünfläche Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 10

4

Offentliche Grünfläche Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 10

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise

Maßangaben

Bestandsangaben

Wohngebäude

Neben bzw. Wirtschaftsgebäude

Flurstücksnummern

EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorttypische 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), Pfäume (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:

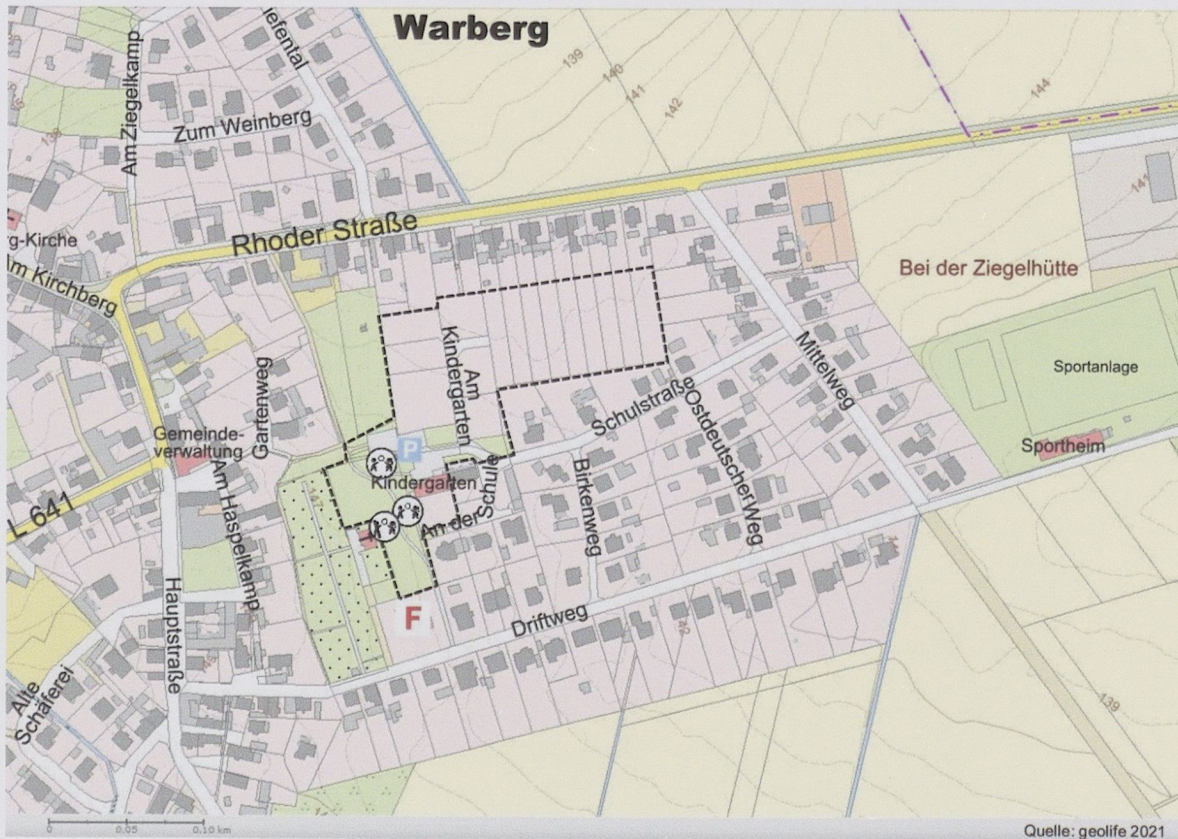
Wildapfel / Holzapfel (Malus silvestris), Salweide (Salix caprea), Eberesche/Vogelbeere (Sorbus aucuparia).

Sträucher 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 rubiginosa), Himbeere (Rubus idaeus).

GEMEINDE WARBERG

Landkreis Helmstedt



BEBAUUNGSPLAN gem. § 13a BauGB

„AM KINDERGARTEN – 1. ÄNDERUNG“

(gleichzeitig Teilaufhebung des Bebauungsplanes Am Kindergarten)

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
30.11.2021	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
07.02.2022	Satzung	Warnecke	

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