

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 20. OKTOBER 2015, DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE DENKE DEN BEBAUUNGSPLAN „ASSEBLICK IV“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GR. DENKTE, DEN 11.10.2018

gez. Bartschat

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 01.09.2016 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ASSEBLICK IV“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 29.11.2017 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.

DER BESCHLUSS ZUM VERFAHREN GEM. § 13b BAUGB WURDE AM 14.06.2018 IM VERWALTUNGSAUSSCHUSS GEFASST.

GR. DENKTE, DEN 11.10.2018

gez. Bartschat

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 BRAUNSCHWEIG
WENDENTORWALL 19

BRAUNSCHWEIG, DEN 25.09.2018

gez. Warnecke

PLANVERFASSER

SIEGEL

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.06.2018 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 22.06.2018 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 02.07.2018 BIS EINSCHLIESSLICH 06.08.2018 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

GR. DENKTE, DEN 11.10.2018

gez. Bartschat

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGSNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGSNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 23.08.2018 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

GR. DENKTE, DEN 11.10.2018

gez. Bartschat

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „ASSEBLICK IV“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGSNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 23.08.2018 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

GR. DENKTE, DEN 11.10.2018

gez. Bartschat

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT UND IST IM AMTSLBLATT NR.36 (J.G. 2018) FÜR DEN LANDKREIS WOLFENBÜTTEL BEKANT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANTMACHUNG AM 18.10.2018 IN KRAFT GETRETEN.

GR. DENKTE, DEN 11.10.2018

gez. Bartschat

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

GR. DENKTE, DEN 11.10.2018

gez. Bartschat

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

ABWÄGUNGSMANGEL

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

GR. DENKTE, DEN 11.10.2018

gez. Warnecke

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE KATASTERAMT WOLFENBÜTTEL UND EIGENE VERMESSUNGEN.

ERLAUBNISVERMERK: DIE Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. Die Planungsunterlagen (Gelungsbereich nur für den B-Plan) entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 29.05.2017).

DIE PLANUNTERLAGE WEIST DIE STÄDTTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH. SIE IST HINSEHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGUNG DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

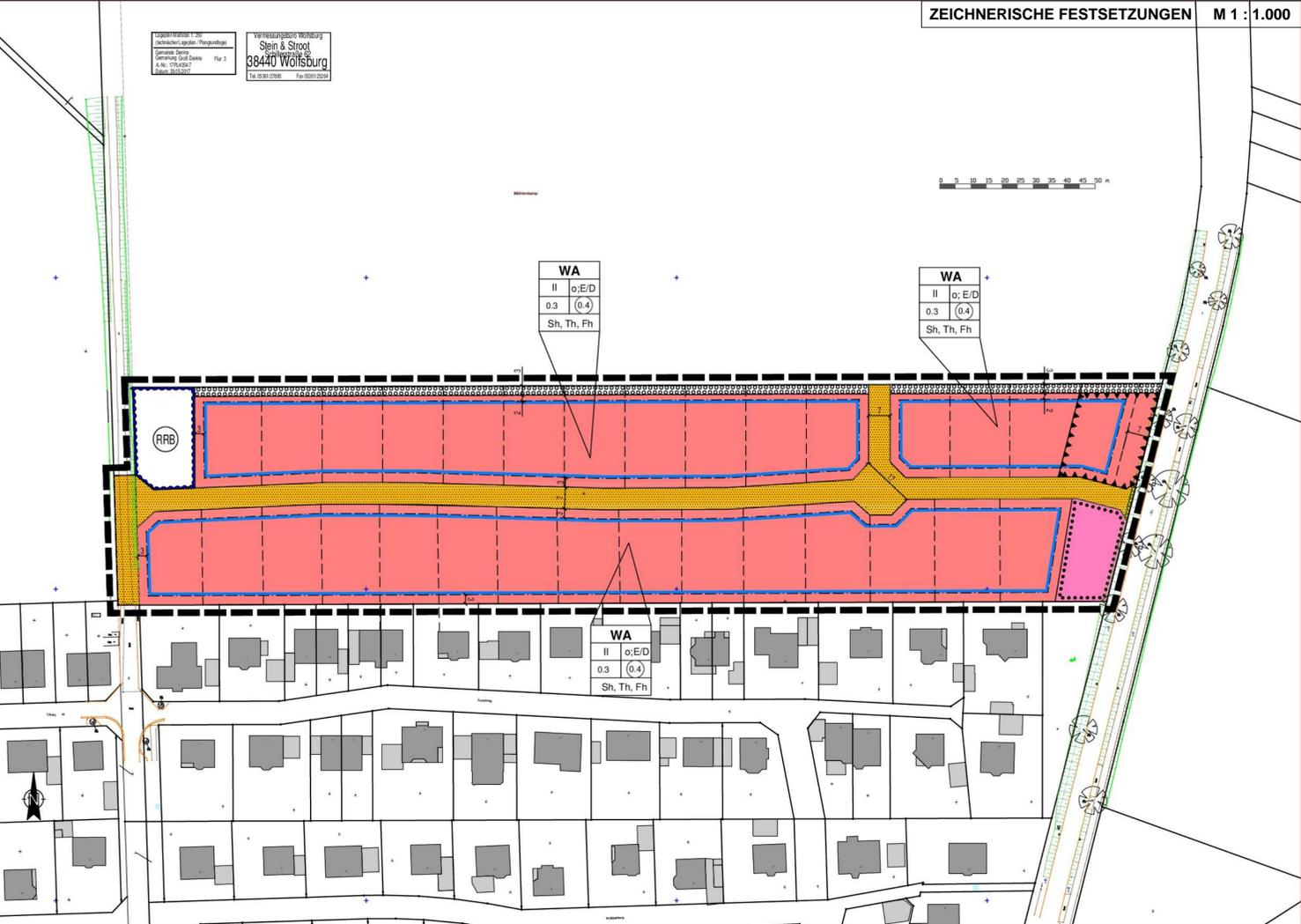
VERMESSUNGSBÜRO WOLFSBURG
STEIN & STROOT, SCHILLERSTR. 62,
38440 WOLFSBURG.

WOLFSBURG, DEN 21.11.2018

gez. Stein

UNTERSCHRIFT

SIEGEL



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 8,5 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 6,0 m (Oberkante Dach) nicht überschreiten. Die Traufhöhe als lotrechtes Maß zwischen oberem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und dem Bezugspunkt darf max. 6,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche.

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

1.4 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von 5,0 m einhalten. In den Abstandsflächen zwischen der Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze ist eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. NBauO nicht zulässig; Ausgenommen sind befestigte Zufahrten, Zugänge und Terrassenflächen.

1.5 Das auf den privaten Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zwischen zu speichern.

Dazu errichtet der Erschließungsträger auf den einzelnen Baugrundstücken jeweils eine Retentionszisterne mit Brauchwassernutzung, die anschließend dem privaten Eigentümer übereignet wird. Die Zisterne muss einen schwimmenden Abfluss aufweisen und über ein Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² versiegelter Grundstücksfläche verfügen.

1.6 Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

1.7 Die Nutzung von Erdwärme ist bei der Nutzungsform Erdwärmesonde nur bedingt zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

1.8 Der Bereich der Wohnbebauung, bei dem die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet durch den Verkehrslärm auf der K 3 geringfügig in einem tolerierbaren Maß überschritten werden, wird mit „Vorbelastung Verkehrslärm“ gekennzeichnet.

Gemeinbedarfsfläche
2 Die Gemeinbedarfsfläche *Parkplatz Car-Sharing, E-Ladestation und Erzeugung regenerativer Energien* dient als Parkplatz für die der Station zugeordneten Miet-Fahrzeuge. Außerdem dürfen hier Elektromobile mit Strom aufgeladen werden. Neben der Flächenbefestigung und einem Carport sind die Ladeinfrastruktur, Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie, Speichermodule sowie Parkbänke und Fahrradanhänger als untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Die nicht versiegelte Fläche ist mit einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung anzulegen; eine ergänzende Bepflanzung muss aus standortgerechten Arten (siehe Artenlisten unter Hinweise 4) bestehen.

Grünordnung
5.1 Innerhalb der Fläche zum *Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* ist auf den Grundstücken eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 (vgl. Hinweise Nr. 4) vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) wird seitens des Erschließungsträgers vorgenommen und ist gegen Verbiss zu sichern.

Straßenraum
3.1 Im Verlauf der *Planstraße* sind mindestens 8 heimische Laubbäume (Hochstamm, 3xv, 12-14 cm Stammumfang) der Artenliste 1 oder 2 anzupflanzen und zu erhalten. Die Baumstandorte müssen jeweils eine unversiegelte Fläche von mind. 10 m² aufweisen. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrtsbreite von 4,0 m einzuhalten. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen in der öffentlichen Straßenfläche ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

3.2 In der *Planstraße* sind mindestens 12 Stellplätze für den ruhenden Verkehr anzulegen.

Regenrückhaltebecken
4 Die Fläche mit dem Regenrückhaltebecken ist mit einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung anzulegen und muss in ihrem westlichen und nördlichen Randbereich eine standortgerechte Bepflanzung (siehe Artenlisten unter Hinweise 4) aufweisen. Die Bemessung, Anlage bzw. die Gestaltung des Beckens sowie ihre randliche Bepflanzung ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die randliche Einfriedung darf lediglich aus einem Maschendraht- oder Stabmattenzaun in einer max. Höhe von 1,2 m bestehen.

Grünordnung
5.1 Innerhalb der Fläche zum *Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* ist auf den Grundstücken eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 (vgl. Hinweise Nr. 4) vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) wird seitens des Erschließungsträgers vorgenommen und ist gegen Verbiss zu sichern.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- Algemeines Wohngebiet; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0.3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0.4 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - Sh, Th, Fh Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
 - offene Bauweise
 - E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.3
- Flächen für Gemeinbedarf**
- Parkplatz Car-Sharing, E-Ladestation und Erzeugung regenerativer Energien; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen; vgl. Textliche Festsetzungen Nm. 3.1 u. 3.2
- Wasserflächen und Wasserwirtschaft**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
- Sonstige Festsetzungen**
- Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4
- Maßnahmen für Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5
- Hinweise**
- 3.0 Maßangaben in Metern
- Bestandsangaben**
- Gebäudebestand
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 21 $\frac{4}{2}$ Flurstücknummern
 - mögliche Grundstücksgrenzen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

- § 1 „Geltungsbereich“**
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Asseblick IV“ der Gemeinde Denkte.
- § 2 „Gestaltung des Daches“**
1 Dächer über Hauptgebäuden sind mit Neigungen zwischen 28° und 50° (Algrad) zulässig. Gebäude mit Flachdächern sowie Dächer über Dachausbauten, Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Garagen sind ausgenommen.
2 Als Dachform sind das Sattel-, Waln- und das Krüppelwalmdach, Flachdächer sowie gegenläufig der Pultdächer zulässig. Das Flächenverhältnis der Pultdächer darf das Verhältnis von mindestens 1:2 nicht unterschreiten. Die Pultdächer dürfen einen max. Höhenversatz von 1,5 m aufweisen.
3 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.
4 Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015 und deren Zwischentönen zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
5 Für Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten als Teil der Hauptnutzung Wohnen sind Dachverglasungen zulässig. Einrichtungen für erneuerbare Energien sind von den Regelungen über die Farbe der Dächer ausgenommen.
- § 3 „Gestaltung der Außenwände“**
Für die Materialien der Außenwandflächen sind helle Plattenbehänge und Schieferersatzverkleidungen nicht zulässig.
- § 4 „Gestaltung des Gebäudeumfeldes“**
1 Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur zulässig als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäunen mit senkrechten Laten oder Metallzäunen mit senkrechter Stabung. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 120 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.
2 Sofern eine Einfriedung gegenüber den Ackerflächen im Norden vorgesehen wird, muss diese entweder aus einem Maschendrahtzaun oder aus einem Stabmattenzaun, die max. eine Höhe von 1,2 m aufweisen dürfen. In gleicher Weise ist eine Einfriedung der privaten Grundstücke gegenüber dem Regenrückhaltebecken und der Fläche für Gemeinbedarf vorzusehen. Öffnungen oder Porten, Tore sind hier unzulässig.
- § 5 „Ordnungswidrigkeiten“**
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-4 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

GEMEINDE DENKTE

Landkreis Wolfenbüttel



Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
24.10.2017	§§ 3(1)/4(1) BauGB	Warnecke	
04.06.2018	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
13.08.2018	Satzung	Warnecke	