



VI GRÜNFESTSETZUNGEN

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Flächen innerhalb der Grünflächen sind nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze und Spielplätze gemäß § 9 NBauO zulässig. Zur Förderung der Artenvielfalt sollen dazu lediglich heimische Gehölze verwendet werden. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

VII GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, letzte Änderung durch: Art. 290 VO vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328, 1362)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.2.2010 I 94, zuletzt geändert durch Art. 117 V v. 19.6.2020 I 1328
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 88), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

VIII Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- (1) Gemäß § 47 Abs. 1 S. 1 NBauO ist eine ausreichende Anzahl an Einstellplätzen auf den Privatgrundstücken für die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen nachzuweisen.
- (2) Nebenanlagen dürfen die Baugrenze zur Schuldenroder Straße und Neuen Straße nicht überschreiten. Ausgenommen sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, Briefkastenanlagen, eingehauste Müll und Wertstofftonnenstandplätze sowie Einfriedungen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Geltungsbereich
 (1) Räumlicher Geltungsbereich
 Diese ÖBV gilt für das Plangebiet "Landhandel Schuntermann". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
 (2) Sachlicher Geltungsbereich
 Die Regelungen der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

§ 2 Dächer
 (1) Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig.
 (2) Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nichtfarblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig.
 (3) Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien sind neben naturfarbenden Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Schwarz zulässig.
 (4) Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Vorschriften der Absätze 1 und 2 ausgenommen.

§ 3 Einfriedungen
 (1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und dem Privatweg sind nur in der folgenden Art und Weise zulässig:
 - Lebende Hecke aus heimischen Laubgehölzen,
 - Maschendraht oder Stabmattengitterzäune,
 - massive Mauern aus Naturstein, Mauerziegel oder verputzt
 - sowie Holzlattenzäune.
 (2) Erschließungsseitig sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 3 und 4 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 und 3 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Ausnahmen
 Von der örtlichen Bauvorschrift können Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele der Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Veltheim (Ohe) hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans "Landhandel Schuntermann" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich

bekanntgemacht worden.

....., den

Planunterlage Liegenschaftskarte:
 Kartengrundlage: Maßstab: Die Vervielfältigung ist nur für einige, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVBl. S. 345): Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Genzen und der baulichen Anlage geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in Örtlichkeit ist einwandfrei möglich..... denKatasteramt

(Unterschrift)

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von den

Planverfasser
 öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Veltheim (Ohe) hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

....., den

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Veltheim (Ohe) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen..... den

Rechtsverbindlichkeit
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Wolfenbüttel bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

....., den

Berücksichtigung der Stellungnahmen / Anregungen und Bedenken

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden..... den

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden..... den

.....

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet, (siehe textl. Nr. 1.1 und 1.2)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 GRZ - Grundflächenzahl
- 0,8 GFZ - Geschossflächenzahl
- FH_{max} FH - Firsthöhe
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o offene Bauweise
- Baugrenze

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. VERKEHRSFLÄCHEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 11 UND Abs. 6 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich soll ein Allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen werden.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

II MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Die Grundflächenzahl wird im Geltungsbereich mit einem Wert von 0,4 festgesetzt.

(2) Im Geltungsbereich werden für die Gebäude maximal zwei Vollgeschosse, eine Mindestdachneigung von >20° und eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Untere Bezugsebene ist die mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der erschließenden Straße zugewandt ist. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (Firstpunkt oder oberstes Bauteil aus Bauprodukten). Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig.

III Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Privatstraßen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Besitzer, Mieter, Besucher und Kunden sowie der Versorgungsträger, die über die Privatstraße zwingend erschlossen werden, festgesetzt. Besitzer der Privatstraße sind die Eigentümer der unmittelbar an die Privatstraße angrenzenden Baugrundstücke.

IV Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser)

Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücksflächen ist vorzugsweise zu versickern. Es darf kein Wasser von den privaten Grundstücken auf die öffentliche Fläche oder auf andere Privatgrundstücke geleitet werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Möglichkeit der Versickerung durch ein Versickerungsnachweis zu prüfen. Sollte keine Versickerung auf dem Grundstück möglich sein, so ist das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach- und privaten Hofflächen auf den Grundstücksflächen getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Für die Entsorgung des Abwassers ist in diesem Fall der Abwasserbeseitigungsbetrieb der Samtgemeinde Sickinge zuständig.

Gemeinde Veltheim (Ohe)

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG), jeweils in der zu Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Samtgemeinde Sickinge diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Sickinge, den

Bürgermeister

Bebauungsplan „Landhandel Schuntermann“

mit örtlicher Bauvorschrift

Gemarkung: Veltheim (Ohe)
 Regierungsbezirk: Wolfenbüttel

Flur 6
 Maßstab 1:1000



Übersicht

Quelle: "Google" © 2020, GeoBasis DE/BKG © 2020

Ingenieurbüro Kuhn und Partner mbB Hermann-Blenk-Straße 18 38108 Braunschweig TEL.: 0531 35446-6	AUFTRAGS-NR. 141 / H / 20085	AUFTR. NR. 1-1000	KALKUL. NR. 141/2008
		DATUM 18.11.2020	NÖHR. NR. 141/2008
B-Plan-Landhandel-Schuntermann Veltheim-Ohe	AUFTRAGS-NR. VOW REAL ESTATE AG Berliner Platz 1c 38102 Braunschweig Bebauungsplan	NÖHR. NR. 141/2008	NÖHR. NR. 141/2008