PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27. AUGUST 1997, DER §§ 55, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE HEININGEN DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HOPFENGARTEN“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HEININGEN, DEN __.__.2015

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE:
LIEGENSCHAFTSKARTE
KATASTERAMT WOLFENBÜTTEL.

ERLAUBNISVERMERK:
DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET.

DIE PLANUNGSUNTERLAGE (GELTUNGSBEREICH NUR FÜR DEN B-PLAN) ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 08.11.2014).

WOLFENBÜTTEL, DEN __.__.2015

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE
KATASTERAMT WOLFENBÜTTEL

UNTERSCHRIFT SIEGEL

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

HEININGEN, DEN __.__.20__

BÜRGERMEISTER SIEGEL

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM __.__.2014 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HOPFENGARTEN“ – 3. ÄNDERUNG BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM __.__.2014 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

HEININGEN, DEN __.__.2015

BÜRGERMEISTER SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „HOPFENGARTEN“ - 3. ÄNDERUNG NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM __.__.2014 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

HEININGEN, DEN __.__.2015

BÜRGERMEISTER
SIEGEL

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 __.__.2014 IN KRAFT GETRETEN.

HEININGEN, DEN __.__.2015

BÜRGERMEISTER SIEGEL

ABWÄGUNGSMANGEL

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

HEININGEN, DEN __.__.20__

BÜRGERMEISTER SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM __.__.2015 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

HEININGEN, DEN __.__.2015

BÜRGERMEISTER SIEGEL

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

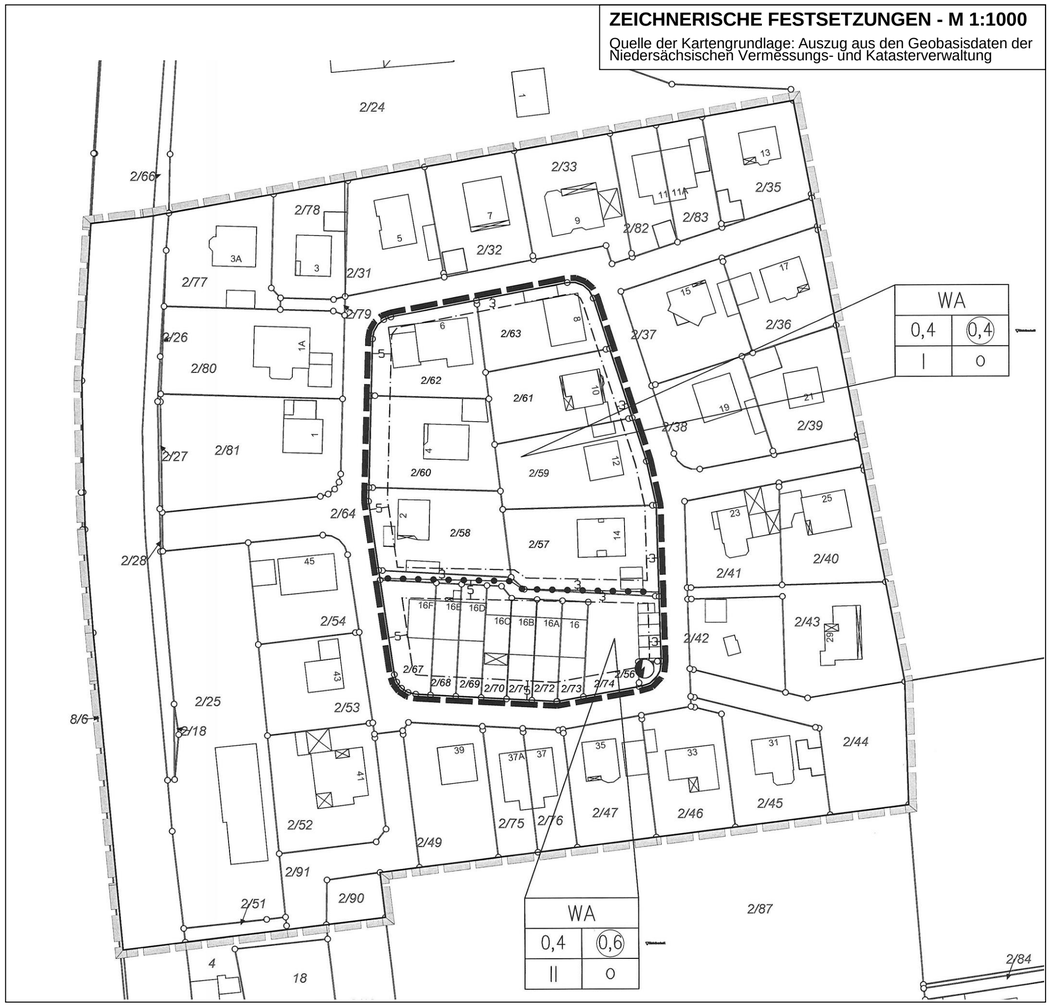
DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM __.__.2014 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM __.__.2014 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 08.12.2014 BIS EINSCHLIESSLICH 22.12.2014 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HEININGEN, DEN __.__.2015

BÜRGERMEISTER SIEGEL

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - M 1:1000

Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO):
In den Baugebieten WA (allgemeine Wohngebiete) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO):
In den Baugebieten MI (Mischgebiete) sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO):
Die Höhen der baulichen Anlagen dürfen in den Baugebieten WA und MI folgende Höchstmaße gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt nicht überschreiten:

Oberkante Fußboden des untersten Vollgeschosses: max. 0,6 m

Gebiete mit der festgesetzten Geschosszahl I:
Traufhöhe max. 4,0; Firsthöhe max. 9,0 m.

Gebiete mit der max. Geschosszahl II:
Traufhöhe 7,0 m; Firsthöhe max. 12,0 m.

Bezugspunkt ist die Höhenlage der öffentlichen Straße im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB):

4.1 Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 50 m² Bepflanzungsfläche mindestens 1 großkroniger, einheimischer Laubbaum wie Ulme, Erle, Esche, Hainbuche, Weide und 25 strauchartige standortgerechte einheimische Laubgehölze wie Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Wilde Johannisbeere, Wildrose, Holunder zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und im Falle des Abganges durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen.

4.2 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 100 m² versiegelter Fläche mindestens 1 großkroniger, einheimscher Laubbaum wie Ulme, Erle, Esche, Hainbuche, Weide oder 2 einheimische Obstbäume zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und im Falle des Abganges durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB):
Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen sind Gebäude sowie Nebenanlagen in Form von Hochbauten und Anlagen der Außenwerbung unzulässig. Die im Plan eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernder Nutzung einschließlich Bewuchs oberhalb von 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Geltungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Geltungsbereiches der Urfassung des Bebauungsplanes „Hopfengarten“.

§ 2 Form und Neigung der Dächer
Auf Wohngebäuden sind nur Dächer mit symmetrisch geneigten Dachflächen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Neigung der Dachflächen darf 25° bis 50° betragen. Dachgauben sind zulässig. Die Eindeckung der Gaube ist im Material und in der Farbe des Daches herzustellen. Balkon- und loggienartige Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 3 Farbe der Dächer
Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur rote, rotbraune und dunkelgraue Farbtöne und deren Zwischentöne sowie natürliche Dachbegrünungen zulässig.

§ 4 Einfriedungen
Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Einfriedungen nur als Holzzäune und/oder als Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

§ 5 Lagerplätze, Glas- und Müllbehälter
Oberirdisch abgestellte Flüssiggasbehälter, Mülltonnen oder –container sowie Lagerplätze sind mit einem ausreichend hohen Sichtschutz in Form von Hecken, Schutzpflanzungen oder mit Rankgewächsen begrünten Wänden gegen fremde Sicht von öffentlichen Straßen und Wegen abzuschirmen.

§ 6 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 BauNVO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 5 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.

HINWEISE

1. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Dorstadt. Die Schutzbestimmungen der Verordnung vom 29.07.1977 sind zu beachten.

2. Im Rahmen dieser 3. Änderung werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich für den zu ändernden Bereich dargestellt. Für die nicht im Geltungsbereich liegenden Bereiche des Bebauungsplanes Hopfengarten sind weiterhin die 1. und 2. Änderung rechtswirksam.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO; s. Textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

O,4 GRZ - Grundflächenzahl

(O,6) GFZ - Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise

Baugrenze

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Elektrizität / Trafostation

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hopfengarten

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GEMEINDE HEININGEN
ORTSTEIL HEININGEN

Landkreis Wolfenbüttel

BEBAUUNGSPLAN
„HOPFENGARTEN“ – 3. ÄNDERUNG
Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
25.11.2014	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	