

PRÄAMBEL

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 20. JULI 2017, DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE BÖRSSUM DEN BEBAUUNGSPLAN „AN DER GÄRTNEREI“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BÖRSSUM, DEN ____2019

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE KATASTERAMT WOLFENBÜTTEL UND EIGENE VERMESSUNGEN.

ERLAUBNISVERMERK: DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGWERBLICHE ZWECKE GESTATTET. DIE PLANUNGSUNTERLAGE (GELTUNGSBEREICH NUR FÜR DEN B-PLAN) ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 26.09.2017).

VERMESSUNGSBÜRO HPM – ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGS-INGENIEURE DIETRICH-BONHOFFER-STRASSE 29 38300 WOLFENBÜTTEL

WOLFENBÜTTEL, DEN ____2019

UNTERSCHRIFT SIEGEL

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE 38100 BRAUNSCHWEIG WENDENTORWALL 19

BRAUNSCHWEIG, DEN ____2019

PLANVERFASSER

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

BÖRSSUM, DEN ____20__

BÜRGERMEISTER SIEGEL

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SATZUNG AM 04.09.2017 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AN DER GÄRTNEREI“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB IM ZEITRAUM VOM 27.04.2018 – 28.05.2018 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

BÖRSSUM, DEN ____2019

BÜRGERMEISTER SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „AN DER GÄRTNEREI“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SATZUNG AM 21.01.2019 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BÖRSSUM, DEN ____2019

BÜRGERMEISTER SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS 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 ____2018 IN KRAFT GETRETEN.

BÖRSSUM, DEN ____2019

BÜRGERMEISTER SIEGEL

ABWÄGUNGSMANGEL

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

BÖRSSUM, 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 21.01.2019 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

BÖRSSUM, DEN ____2019

BÜRGERMEISTER SIEGEL

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SATZUNG AM 18.06.2018 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN IM ZEITRAUM VOM 28.11.2018 – 10.01.2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 09.12.2018 BIS EINSCHLIESSLICH 10.01.2019 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BÖRSSUM, DEN ____2019

BÜRGERMEISTER SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS 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 ____2018 IN KRAFT GETRETEN.

BÖRSSUM, DEN ____2019

BÜRGERMEISTER SIEGEL

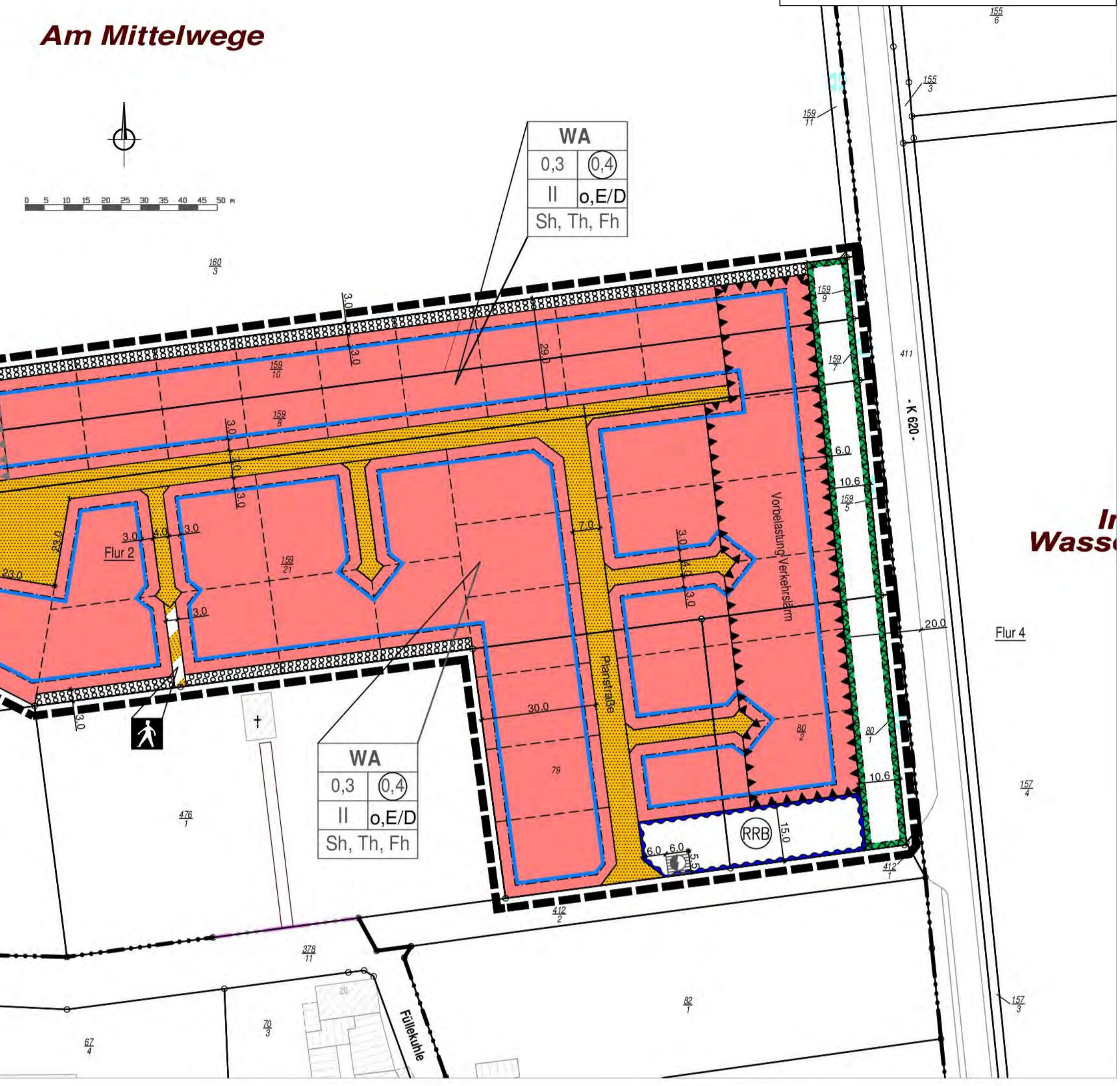
HPM Vermessung
Dipl.-Ing. Heinz Peters o.D.
Dipl.-Ing. Wolfgang Müller
Dietrich-Bonhoeffer-Str. 8
38300 Wolfenbüttel
Tel.: 05331 99 6 - 0
Fax: 05331 99 6 - 299
www.hpm-vermessung.de



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 Nr. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.2 Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Zwischpunkt darf max. 8,5 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 6,5 m (Oberkante Attika) nicht überschreiten. Die Traufhöhe – Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) - darf im Baugebiet max. 6,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf im gesamten Baugebiet max. 0,5 m betragen. Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes der Planstraße, deren Höhenlage sich an der vorhandenen Topographie orientiert.
- 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.
- 1.5 Zu den umgebenden öffentlichen Flächen ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als Abstandsfläche eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.
- 1.6 Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist der zentralen Regenwasserkanalisation im Straßenraum zuzuführen. Die Speicherung und Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet; Grundflächenzahl (GRZ); Geschossflächenzahl (GFZ); Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt; Baugrenze; Verkehrsflächen; Flächen für Versorgungsanlagen; Wasserflächen und Wasserwirtschaft; Maßnahmen für Natur und Landschaft; Sonstige Festsetzungen; Hinweise; Bestandsangaben.

HINWEISE

- 1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen... 2 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale... 3 Innerhalb der mit Vorbelastung Verkehrslärm... 4 Im Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Karbonatgesteine...

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet; Grundflächenzahl (GRZ); Geschossflächenzahl (GFZ); Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt; Baugrenze; Verkehrsflächen; Flächen für Versorgungsanlagen; Wasserflächen und Wasserwirtschaft; Maßnahmen für Natur und Landschaft; Sonstige Festsetzungen; Hinweise; Bestandsangaben.

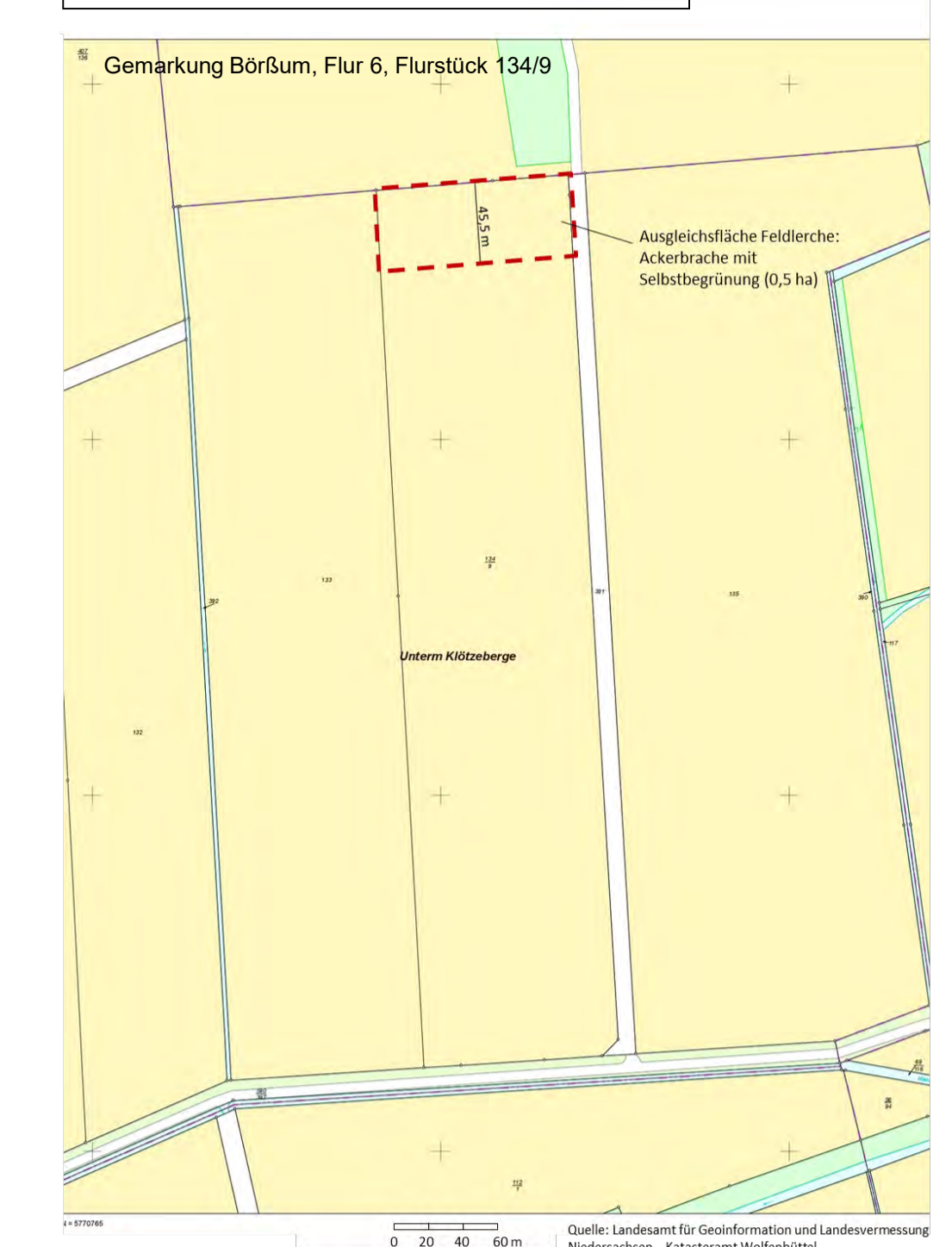
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

- § 1 Geltungsbereich: Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A der Gärtnerei der Gemeinde Börssum. § 2 Gestaltung des Daches: Dächer über Hauptgebäuden sind mit Neigungen zwischen 28° und 50° (Altgrad) zulässig. § 3 Dachgängen, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig. § 4 Für Dachdeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Farböne im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015 und deren Zwischentöne zulässig.

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. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten: Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m); Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m); Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m).

LAGE DER KOMPENSATIONSFLÄCHE



EMPFEHLUNGEN

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 Plattenbeläge und Schieferensatzverkleidungen nicht zulässig. § 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes: 1. Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenreilig nur zulässig als lebende Hecken, Naturstemmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäunen mit senkrechten Latten oder Metallzäunen mit senkrechter Stabung. 2. Sofern eine Einfriedung gegenüber den Ackerflächen im Norden und im Westen sowie zu den östlich gelegenen Pflanzflächen vorgesehen wird, muss diese aus einem Maschendraht- oder aus einem Stabmattenzaun mit einer max. Höhe von 1,2 m bestehen. § 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.

EMPFEHLUNGEN

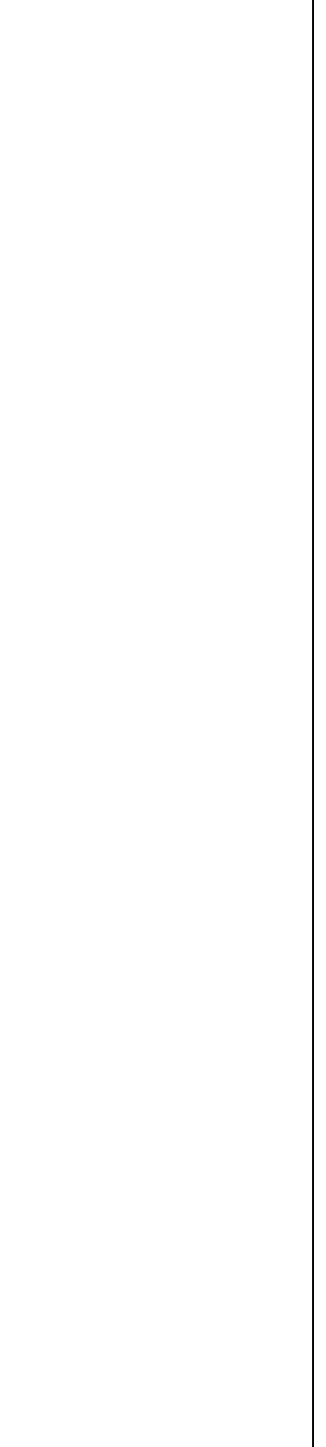
Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorttypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten: Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m); Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m); Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m).

BEBAUUNGSPLAN AN DER GÄRTNEREI

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
26.11.2018	§§ 3(2)/(4)(2) BuaGB	Warnecke	
21.01.2019	Satzung	Warnecke	

GEMEINDE BÖRSSUM



GEMEINDE BÖRSSUM

Landkreis Wolfenbüttel