PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE FLÖTHE DEN BEBAUUNGSPLAN „PFARRGARTEN“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FLÖTHE, DEN 02.08.2024

gez. Lehmberg

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.02.2022 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „PFARRGARTEN“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM 25.02.2022 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

FLÖTHE, DEN 02.08.2024

gez. Lehmberg

BÜRGERMEISTER SIEGEL

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 BRAUNSCHWEIG
WENDENTORWALL 19

BRAUNSCHWEIG, DEN 25.07.2024

gez. Warnecke

PLANVERFASSER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.09.2023 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 19.12.2023 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 08.01.2024 BIS EINSCHLIESSLICH 12.02. 2024 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FLÖTHE, DEN 02.08.2024

gez. Lehmberg

BÜRGERMEISTER SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER RAT DER GEMNEINDE HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 27.06.2024 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

FLÖTHE, DEN 02.08.2024

gez. Lehmberg

BÜRGERMEISTER SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „PFARRGARTEN“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 27.06.2024 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

FLÖTHE, DEN 02.08.2024

gez. Lehmberg

BÜRGERMEISTER SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR.32 (JG. 74) FÜR DEN LANDKREIS WOLFENBÜTTEL BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 01.08.2024 IN KRAFT GETRETEN.

FLÖTHE, DEN 02.08.2024

gez. Lehmberg

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.

FLÖTHE, DEN __.__.2025

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE KATASTERAMT WOLFENBÜTTEL UND EIGENE VERMESSUNGEN.

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET.

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 22.06.2023). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

HPM VERMESSUNG
DIPL.-ING. WOLFGANG MÖLLER
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

DIETRICH-BONHOEFFER-STRASSE 8
38300 WOLFENBÜTTEL

WOLFENBÜTTEL, DEN 29.07.2024

gez. Möller (ÖBVI)

UNTERSCHRIFT SIEGEL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugebiete
1 In den *Allgemeinen Wohngebieten* (WA 1 und WA 2) sind als Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Zudem sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO nicht erlaubt.

2 Das *Sonstige Sondergebiet* (SO) mit der Zweckbestimmung *Seniorenwohnen* dient der Bereitstellung von Wohnraum für Senioren (über 60 Jahre) mit Pflegegraden, ihren Angehörigen und ihnen zugeordnetes Pflegepersonal sowie darauf bezogene Nebenanlagen oder befestigte Flächen, die der Erschließung dienen.

3 Im *Allgemeinen Wohngebiet* WA 1 wird die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO gegebene Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Grundstücksoberfläche, durch die das Grundstück unterbaut wird, gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend auf bis zu 75 % festgesetzt.

4 Im *Allgemeinen Wohngebiet* WA 1 ist eine maximale Firsthöhe von 11 m zulässig; im *Allgemeinen Wohngebiet* WA 2 sowie im *Sonstigen Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Seniorenwohnen* darf die Firsthöhe (FH) als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 8,5 m betragen. Die Sockelhöhe (SH) als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF) und dem Bezugspunkt darf max. 0,5 m betragen. Die Traufhöhe (TH) - Bemessungspunkt ist die Oberkante der Dachkonstruktion - darf im *Allgemeinen Wohngebiet* WA 1 max. 6,0 m betragen, während sie im *Allgemeinen Wohngebiet* WA 2 sowie im *Sonstigen Sondergebiet* max. 4,5 m erreichen darf.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil in der Mitte des jeweiligen Gebäudes auf der der *Plangebietsstraße* zugewandten Gebäudeseite und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes der *Plangebietsstraße*.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind für technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, Anlagen zur Solarenergienutzung) ausnahmsweise zulässig, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.

5 Im *Allgemeinen Wohngebiet* WA 2 sind bei einer Einzelhausbebauung max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte max. jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.

6 In den *Allgemeinen Wohngebieten* und in dem *Sonstigen Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Seniorenwohnen* ist das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in die auf dem jeweiligen Grundstück zu errichtenden Regenwasserrückhaltezisternen einzuleiten. Von hier aus erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal (mit Stauraumvolumen) im Straßenraum der *Plangebietsstraße*. Die Bemessung des zu gewährleistenden Rückhaltevolumens ergibt sich folgt:

Allgemeines Wohngebiet WA 1 (Pfarrhaus und Nebengebäude): 9 m³
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Seniorenwohnen*: 10 m³
Allgemeines Wohngebiet WA 2 (drei private Baugrundstücke): jeweils 8 m³ pro Grundstück.

Die zusätzliche Speicherung und die Entnahme von Brauchwasser sind dabei zulässig. Sofern die Überbauung der privaten Grundstücke im *Allgemeinen Wohngebiet WA 2* gegenüber dem festgesetzten Höchstmaß der Grundflächenzahl in einem geringeren Maße erfolgt und durch ein entsprechendes Fachgutachten ein verringertes Rückhaltevolumen ermittelt wird, kann seitens des jeweiligen Grundstückseigentümers die Bereitstellung eines geringeren Einstauvolumens bei der *Unteren Wasserbehörde* beantragt werden. Gleiches gilt, wenn für das betreffende Grundstück - entgegen den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen - der spezielle gutachterliche Nachweis einer (partiell) möglichen Versickerung erfolgt.

Straßenraum
7 Die Ausführungsplanung für die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist mit den Trägern der leitungsgebundenen Erschließung und dem *Abfallbewirtschaftungsbetrieb* des Landkreises Wolfenbüttel abzustimmen. Die befestigte Verkehrsfläche muss eine Mindestfahrbahnbreite von 4,0 m aufweisen. Im öffentlichen Straßenraum ist eine Fläche von mindestens 125 m² dauerhaft zu begrünen. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 *Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage* zu beachten. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m einzuhalten.

8 Auf der *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplätze* – Teilfläche P 1 ist die als Parkplatz nutzbare Fläche mit einem Schotterrasen herzustellen. Im östlichen Randbereich ist in Abstimmung mit dem Eigentümer des hier angrenzenden Grundstückes eine Anpflanzung aus Laubgehölten der Artenliste 3 (s. *Empfehlungen*) vorzunehmen.

9 Am östlichen Rande der *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplätze* – Teilfläche P 2 ist zum benachbarten Grundstück ein mindestens 1 m breiter Streifen als Hecke aus Laubgehölzen der Artenliste 3 (s. *Empfehlungen*) anzupflanzen.

10 Am nördlichen und am östlichen Rande der *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplätze* – Teilfläche P 3 ist zu den benachbarten Grundstücken ein mindestens 1 m breiter Streifen als Hecke aus Laubgehölzen der Artenliste 3 (s. *Empfehlungen*) anzupflanzen.

11 Am südlichen Rande der *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplätze* – Teilfläche P 4 ist zum benachbarten Grundstück ein mindestens 1 m breiter Streifen als Hecke aus Laubgehölzen der Artenliste 3 (s. *Empfehlungen*) anzupflanzen.

Grünflächen
12 Die *Öffentliche Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün* – Teilfläche G 1 ist in Abstimmung mit dem Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstückes mit einem Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (RSM 7.1.2) herzustellen und mit mindestens 4 Laubgehölzen der Artenliste 2 (s. *Empfehlungen*) oder mit mindestens 10 Laubgehölzen der Artenliste 3 zu bepflanzen.

13 Die *Öffentliche Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün* – Teilfläche G 2 ist mit einem Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (RSM 7.1.2) herzustellen und kann ergänzend mit Laubgehölzen der Artenliste 3 bepflanzt werden. Ein befestigter Gehweg darf in einer Breite von bis zu 1,5 m und einer Länge von bis zu 10 m über die Fläche geführt werden.

14 Die *Öffentliche Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün* – Teilfläche G 3 ist mit einem Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (RSM 7.1.2) herzustellen und mit mindestens 3 Laubgehölzen der Artenliste 2 (s. *Empfehlungen*) oder mit mindestens 12 Laubgehölzen der Artenliste 3 zu bepflanzen.

15 Die *Öffentliche Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün* – Teilfläche G 4 ist mit einem Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (RSM 7.1.2) herzustellen und mit mindestens 1 Laubgehölz der Artenlisten 1 oder 2 (s. *Empfehlungen*) oder mit mindestens 3 Laubgehölzen der Artenliste 3 zu bepflanzen.

HINWEISE

1 In der Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Viehhaltung. Die bei der Bewirtschaftung möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen gelten im Plangebiet als tolerierbar.

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

4 Eine Nutzung von Erdwärme mit einer *Erdwärmesonde* ist im Plangebiet nur bedingt möglich und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die *Untere Wasserbehörde* des Landkreises Wolfenbüttel. Eine Nutzung durch *Erdwärmekollektoren* bedarf ebenso der wasserrechtlichen Zustimmung; ggfs. im Einzelfall auch einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei ortsnaher Konzentration der Vorhaben entscheidet die *Untere Wasserbehörde* über die Zulässigkeit.

5 Sollen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u. a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben können dem Baugrundgutachten entnommen werden. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch / Bodenauffüllung mit ortsfremden Materialien dürfen erst nach Zustimmung der *Unteren Bodenschutzbehörde* vorgenommen werden.

6 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist nicht zulässig.

7 Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen bis 6.00 Uhr an der Fahrbahnkante der *durchgängig befahrbaren Plangebietsstraße* östlich der Einmündung des südlichen Stichstraßenverlaufes bereitzustellen und nach Entleerung wieder auf das eigene Grundstück zurückzuführen.

9 Gehölzrodungen, die Baufeldfreimachung und Abrissarbeiten sowie die Bautätigkeiten sind außerhalb der Brutzeit, das ist der Zeitraum von Anfang März bis Ende Juli, vorzunehmen. Je nach Witterung ist in Abstimmung mit der *Unteren Naturschutzbehörde* (UNB) eine Verschiebung des Baubeginns möglich. Die Bautätigkeiten sollen kontinuierlich durchgeführt werden.

10 Eine Fällung von Hecken und entsprechender Gehölze ist nur außerhalb der Brutzeit sowie vor dem Winterschlaf der Igel im Zeitraum von Anfang September bis Ende Oktober durchzuführen.

11 Vor dem Fällen von Höhlenbäumen ist eine Gehölzkontrolle durch einen Biologen vorzunehmen. Zwischen der Besatzkontrolle und der Gehölzfällung dürfen je nach Witterung nur wenige Tage liegen; alternativ sind die Höhlen bei Nichtbesatz zu verschließen. Die Fällung darf lediglich außerhalb der Brutzeit sowie der Aktivitätsperiode der Fledermäuse im Zeitraum vom Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden.

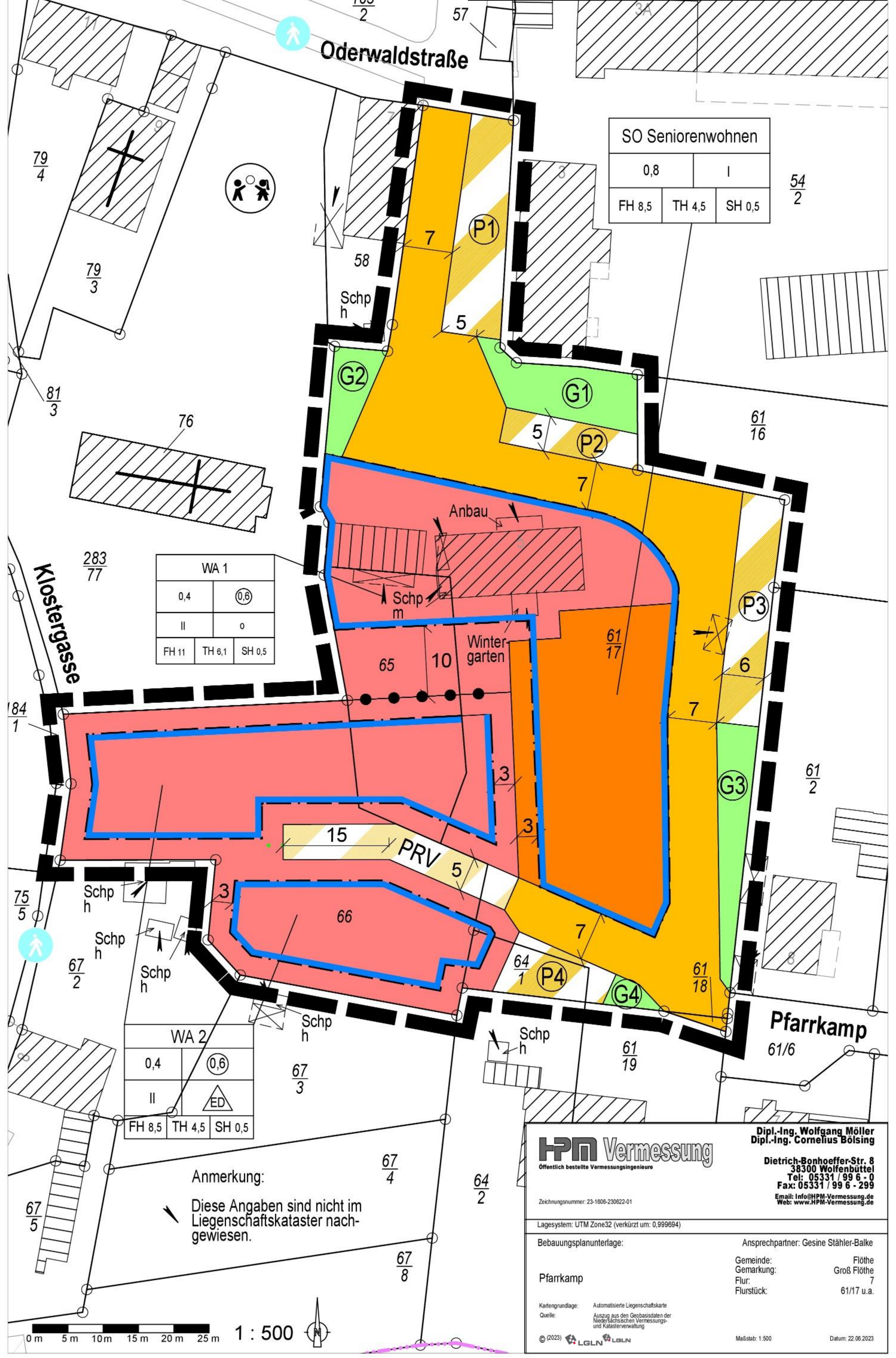
12 Mit Höhlenbäumen entfallende potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind vor Baubeginn durch geeignete Fledermaus- und Nistkästen im Verhältnis 1:3 in der Umgebung auszugleichen. Der Nachweis ist gegenüber der UNB anzuzeigen.

13 Vor Baubeginn sind im Bereich der vier *Öffentlichen Grünflächen* blütenreiche Säume anzulegen.

14 Der Ameisenlöwe ist vor Baubeginn in Abstimmung mit der UNB durch eine fachkundige Person im Baugebiet umzusiedeln; dafür ist ein entsprechender witterungsgeschützter Offenbodenbereich anzulegen.

15 Die Bestandsgebäude sind vor ihrem Umbau durch einen Biologen auf den Besatz von Brutvögeln und Fledermäusen zu prüfen. Je nach Witterung dürfen nur wenige Tage zwischen der Kontrolle und dem Beginn der Bautätigkeit vergehen. Der Umbau muss außerhalb der Brutzeit sowie der Aktivitätsperiode von Fledermäusen im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar beginnen und kontinuierlich fortgesetzt werden.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M 1 : 500



16 In bzw. an den Gebäuden wegfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind vor dem Baubeginn durch geeignete Fledermaus- und Nistkästen im Verhältnis 1:2 in der Umgebung auszugleichen. Der Nachweis ist gegenüber der UNB anzuzeigen.

17 Im Plangebiet ist eine Außenbeleuchtung ausschließlich mit UV-armen (1700 – 2700 K), insektenschonenden und energiesparenden Beleuchtungskörpern (LED) zulässig. In den jeweiligen Baugebieten ist die Beleuchtung zudem seitlich abzuschirmen.

EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Diese erweisen sich - auch unter den sich wandelnden klimatischen Verhältnissen - als am besten an den Standort angepasst und können eine umfassende ökologische Funktion hinsichtlich Boden, Wasser, Klima sowie Pflanzen- und Tierwelt erfüllen. Auf exotische Ziergehölze (z.B. Kirschlorbeer) und Nadelbäume sollte dagegen verzichtet werden. Sie sind in der Regel empfindlicher, für die Tierwelt weniger wertvoll und führen letztlich zu einem monotonen, städtischen Bild. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind nachfolgend nicht enthalten:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Buche (Fagus silvatica), Esche (Fraxinus exelsior), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Bergulme (Ulmus glabra).

Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, 12 bis 20 m):
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Walnuss (Juglans regia), Essapfel (Malus (Edelobst)), Zitterpappel/Espe (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Süßkirsche (Prunus avium - Sorten), Pflaume (Prunus domestica), Traubenkirsche (Prunus padus), Wildbirne (Pyrus communis), Silberweide (Salix alba), Bruchweide (Salix fragilis), Elsbeere (Sorbus torminalis), Feldulme (Ulmus carpinifolia).

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):
Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Zweigr. Weißdorn (Crataegus laevigata), Liguster (Ligustrum vulgare), 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).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

SO Seniorenwohnen — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung Seniorenwohnen (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 4,5 m — Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 8,5 m — Firsthöhe, als Höchstmaß

SH 0,5 m — Sockelhöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — Einzel- oder Doppelhäuser

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

PRV — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Privatstraße

P1 — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplätze, Teilflächen 1 - 4

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

G1 — Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün Teilflächen 1 - 4

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich
Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die Fläche der *Allgemeinen Wohngebiete* und des *Sonstigen Sondergebietes* des Bebauungsplanes *Pfarrgarten* in der Gemeinde Flöthe. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

§ 2 Gestaltung des Daches
2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind mit Neigungen zwischen 35° und 50° zulässig. Dächer über Dachausbauten, Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Als Dachform sind das Sattel-, das Walm- und das Krüppelwalmdach in gleichsinniger Neigung zulässig.

2.3 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.

2.4 Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien als Tonziegel und Betondachsteine in den Farbtönen orangerot bis rotbraun sowie anthrazitfarben zu verwenden. Die Verwendung von z.B. weißen, gelben, grünen, blauen und schwarzen Eindeckungen ist nicht zulässig. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

2.5 Die Errichtung von Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung gem. § 32 a NBauO sind unabhängig von den Vorgaben gem. Nr. 2.4 zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 50 cm zu den Dachrändern zu gewährleisten.

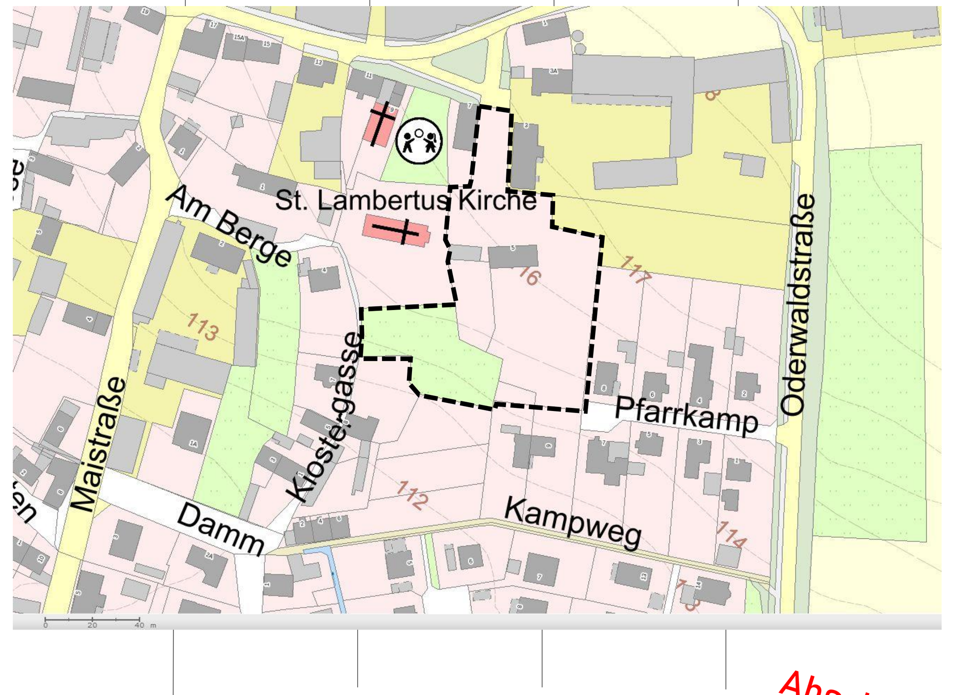
§§ 3 Gestaltung der Außenwände
Für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Mauerziegel, Natursteine, Putzflächen, Fachwerk und Holzverschalungen zulässig. Im Giebel der Dachgeschosse und im Obergeschoss sind Behänge mit dem gleichen Material der Dacheindeckung sowie Schieferbehänge möglich.

§ 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes
Zu den Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 cm gestattet. Diese Höhe darf durch lebende Hecken um 60 cm überschritten werden.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt 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 bis 4 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Pfarrgarten*, Gemeinde Flöthe, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

GEMEINDE FLÖTHE

Landkreis Wolfenbüttel



Abschrift

BEBAUUNGSPLAN „PFARRGARTEN“
Bebauungsplan gem. § 13a BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
11.12.2023	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
27.06.2024	Satzung	Warnecke	