

B-Plan "Golfplatz"

KISSENBRÜCK

B-Plan "Am Golfplatz" mit ÖBV 1. Änderung

zugl. 3. teilw. Änd.

2. Teilbereich Hinter dem Dorfe

Gemeinde Kissenbrück

Am Golfplatz II

mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. 1. Änderung Golfplatz und 2. Änderung Am Golfplatz

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

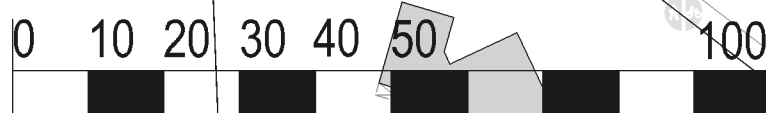
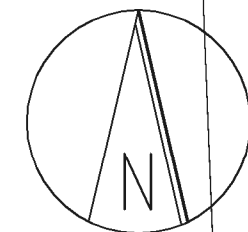
HPN Vermessung
Dietrich-Bonhoeffer-Str. 8
38300 Wolfenbüttel
Tel.: 05331 / 99 6-0
Fax: 05331 / 99 6-200
E-Mail: info@hpn-vermessung.de
Web: www.hpn-vermessung.de

Peters - Möller
Ansprechpartner: Gesine Stähler-Baile
Gemeinde: Kissenbrück
Flurblock: 165/178

Bebauungsplanunterlagen:
- Am Golfplatz II -

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011)

Maßstab: 1:1000 Datum: 15.02.2015



Anmerkung:

Diese Angaben sind nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen.

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011)

WI 02.2016
AH 01.2016
AH 12.2015
AH 08.2015
MP 06.2015

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



Traufhöhe als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 2



Oberkante baulicher Anlagen, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

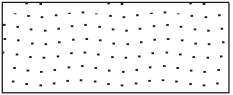


Fußgängerbereich



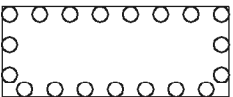
Sichtdreieck

Grünflächen



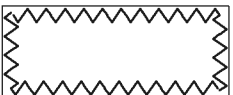
Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Sonstige Planzeichen



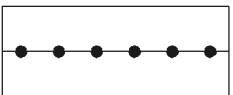
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzung Ziff. 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: ① Ver- und Entsorgungsträger, Anlieger ② Ver- und Entsorgungsträger, s. textliche Festsetzung Ziff. 3.d



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweis



Kampfmittelbeseitigung, nicht sondiert, s. Hinweis Nr. 1

Gemeinde Kissenbrück

Am Golfplatz II

mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. 1. Änderung Golfplatz und 2. Änderung Am Golfplatz

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO unzulässig.

2. Mass der Nutzung

Die Gebäude im WA 1 und WA 2 dürfen eine Traufhöhe von 4,25 m bei geneigten Dächern über Bezugspunkt nicht überschreiten.
Bei zweigeschossiger Bauweise im WA 2 darf die Oberkannte Baulicher Anlagen bei Flachdächern (Attika) eine Höhe von 7.50 m nicht überschreiten.
Traufpunkt ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.
Oberkante im Sinne der Festsetzung ist der höchste äußere Punkt des Gebäudes).
Bezugspunkt ist der höchste vom Hauptgebäude angeschnittene Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche des Grundstücks.
Die festgesetzte maximale Höhe darf ausnahmsweise von Schornsteinen, Fahrstuhlüberfahrten u. a. technischen Aufbauten überschritten werden.

3. Grünordnung

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
a) Je 2 m² Bepflanzungsfläche ist ein heimisches, standortgerechtes strauchartiges Gehölz gem. der Artenliste (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
b) Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein heimisches, standortgerechtes baumartiges Gehölz gem. Artenliste (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen.
c) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.
d) Der Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes ist von tief wurzelnden Gehölzen freizuhalten. Hier ist eine halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standort vorzusehen.
e) Die unter Ziffer 3a bis 3d festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege herzustellen und dauerhaft im Sinn der Festsetzung zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird an der Kreisstraße (K 620) und der Landesstraße (L 513) eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, und Werbeanlagen nicht errichtet werden.

Hinweise:

- 1. Bei den gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (hier Kampfmittel), sind die dargestellten Bereiche, die innerhalb einer durch Sondierung bereinigten Fläche liegen, nicht sondierbar. Es wird empfohlen in den betroffenen Bereichen vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine Untersuchung des Geländes durchführen zu lassen.
- 2. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen dürfen erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel vorgenommen werden.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund der §§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 (4) BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

- a) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Golfplatz II" der Gemeinde Kissenbrück.
- b) Sachlicher Geltungsbereich
Diese Örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dächer.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

- a) Für die Dächer der Hauptgebäude im WA I und WA II sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zulässig.
- b) Es sind Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander geneigte Pultdächer zulässig. Der Höhenversatz bei versetzten Pultdächern darf dabei 1,25 m nicht überschreiten. Die Höhendifferenz ist zu bemessen vom Schnittpunkt der jeweiligen Dachhaut mit der Außenseite des verbindenden Bauteils.
- c) Für die Dächer der Hauptgebäude im WA II sind abweichend von § 2 a und b auch zweigeschossige Gebäude mit Flachdächern zulässig.

§ 3 Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung

Für die Deckung der Dächer sind nur nicht glänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton, d.h. keine glasierten Ziegel bzw. Dachsteine, sondern nur matt engobierte bzw. mit unbehandelter Oberfläche, in folgenden Farben gem. Farbbregister RAL 840 HR zulässig.

Farbreihe ORANGE
RAL 2001 Rotorange
RAL 2002 Blutorange

Farbreihe ROT
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot

Zwischentöne sind zulässig.
Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.
Für verglaste Eingangsbereiche, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 4 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).