PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEILGEBIET A

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Bascheriede" 2. Änderung mit ÖBV entfallen.

Sie werden durch die folgenden zeichnerischen Festsetzungen ersetzt :

Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiete, Versorgungszentrum, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Geschoßflächenzahl

0,8 — Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Ziff. 2

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Ziff. 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Ziff. 5

Baugrenze, ggf. zugl Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

0,4 kV Leitung, unterirdisch

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 4

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "An der Bascheriede Süd" mit ÖBV zugl. An der Bascheriede 3. Änderung" mit ÖBV

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne "An der Bascheriede" mit ÖBV sowie "An der Bascheriede, 1. Änderung" mit ÖBV

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEILGEBIET A

Alle textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "An der Bascheriede" 2. Änderung mit ÖBV entfallen.

Sie werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzt:

1. Im Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Versorgungszentrum sind die folgenden Nutzungen zulässig:
   a) Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von in der Summe max. 2.700 m²; davon für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels höchstens 1.800 m² Verkaufsfläche; davon für Betriebe des Nicht-Lebensmitteleinzelhandels höchstens 1.100 m² Verkaufsfläche,
   b) Dienstleistungsbetriebe/ nicht störende Gewerbebetriebe/ Gebäude und Räume für freiberuflich tätige gem. § 13 BauNVO
   c) Schank- und Speisewirtschaften.

2. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist durch Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einem Wert von maximal 1,0 gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO zulässig.

3. Im Sondergebiet dürfen die Gebäude eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 10,50 m, gemessen von der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnitts (Straßenachse) nicht überschreiten. Steigt oder fällt das Gelände, so darf die Höhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes erhöht oder reduziert werden. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Außenseite der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.
   Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Oberkanten der Dachhaut.

4. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gilt folgendes:
   a) Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist ein standortheimisches, strauchartiges Gehölz wie Hainbuche, Hasel, Holunder Kornelkirsche, Schlehe, Weißdorn zu pflanzen.
      Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
   b) Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein standortheimisches, baumartiges Gehölz wie Esche, Feldahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Winterlinde oder regionaltypische Obstsorten als Hochstämme zu pflanzen.
   c) Die Gehölze sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

5. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

HINWEIS

1. Bei Anpflanzungen im Bereich von Leitungen sind die geltenden Schutzbestimmungen des Leitungsträgers zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEILGEBIET B

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Bascheriede" 2. Änderung mit ÖBV werden übernommen.

LEGENDE

Teilbereich B / Teilbereich A — Abgrenzung der Teilbereiche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEILGEBIET B

Die textliche Festsetzung Ziffer 1 des rechtskräftigen Bebauungsplans "An der Bascheriede" 2. Änderung mit ÖBV erhält im Teilgebiet B folgende Fassung:

1. Im Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Versorgungszentrum sind die folgenden Nutzungen zulässig:
   a) Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von in der Summe 1.700 m2; davon für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels höchstens 1.200 m2 Verkaufsfläche; davon für Betriebe des Nicht-Lebensmitteleinzelhandels höchstens 800 m2 Verkaufsfläche,
   b) Dienstleistungsbetriebe/ nicht störende Gewerbebetriebe/ Gebäude und Räume für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO
   c) Schank- und Speisewirtschaften.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "An der Bascheriede", 2. Änderung mit ÖBV im Teilgebiet B bleiben unberührt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl. S. 199) in der derzeit gültigen Fassung.

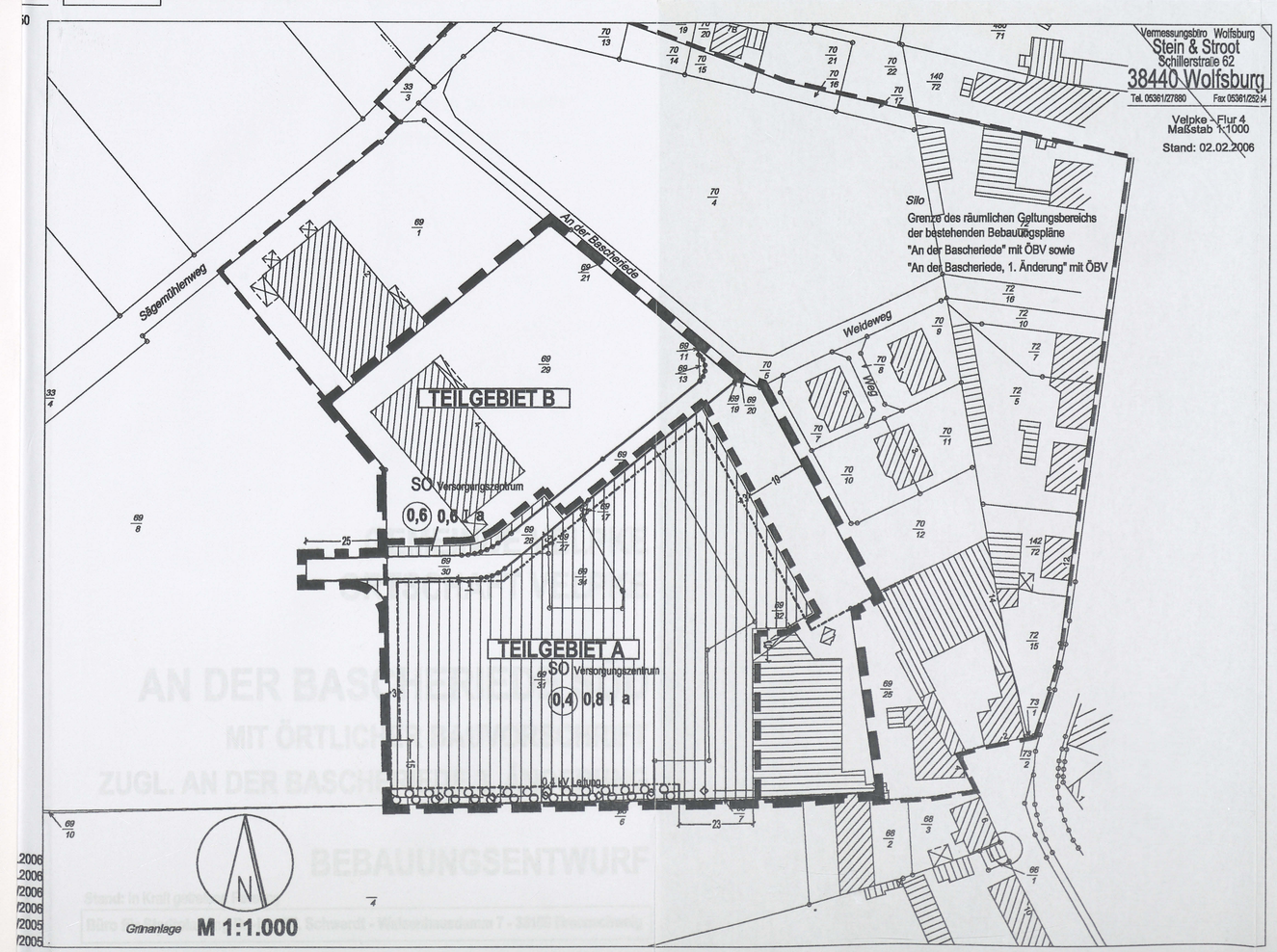
§ 1 - GELTUNGSBEREICH
(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "AN DER BASCHERIEDE SÜD", zugl. "An der Bascheriede", 3. Änderung.
Die Abgrenzung ist nebenstehend dargestellt.
(2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT regelt
- die Gestaltung der Dächer
- die Gestaltung der Außenwände.
- die Gestaltung von Einfriedungen

§ 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN
(1) Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 18° und 48° zulässig.Die Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite höchstens um die halbe Höhe des Giebeldreiecks abgewalmt werden. Die Neigung des Krüppelwalms darf bis zu 60° betragen. Es kann anstelle eines einheitlichen Daches auch eine Dachkonstruktion gewählt werden, die sich aus einer Kombination von der nach Satz 1 zulässigen Dächern zusammensetzt.
(2) Für Nebengebäude - außer Garagen - sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer in den Neigungen des Hauptgebäudedaches zulässig.
(3) Für Garagen sind darüber hinaus Flachdächer mit umlaufender Blende und einer Dachneigung von max. 3° oder Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 48° zulässig.

§ 3 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG
(1) Für die Deckung der Dächer nach § 2 (1) und § 2 (2) sind nur nichtglänzende naturrote Dachsteine aus Beton und Dachziegel aus Ton zulässig.
Abweichungen hiervon sind für bis zu 1/3 der Dachfläche zulässig, soweit sie der Nutzung regenerativer Energiequellen dienen (z.B. Sonnenkollektoren).
(2) Die Dachdeckungen nach § 3 (1) sind nur in den Farbreihen ROT und ORANGE der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
RAL 2001 rotorange, 3000 feuerrot, 3016 korallenrot.
Mischungen der genannten Farbtöne sind zulässig.

§ 4 - GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen sind als Holzlattenzäune mit senkrecht stehenden Latten (Staketenzäunen) bis zu einer Höhe von 0,9 m, gemessen von der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse), zulässig.

§ 5 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr(-in), Entwurfsverfasser(-in) oder Unternehmer(-in) vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Velpke, den 18.07.2006

gez. Janczyk (Bürgermeister) Siegel gez. Junker stv. (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Velpke, den 18.07.2006

gez. Junker Siegel
stv. (Gemeindedirektor)

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.02.2006). 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.

Wolfsburg, den 10.07.06

gez. J. Stein Siegel
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 5.7.06

gez. C.Steller, gez. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 27.03.2006 bis 27.04.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Velpke, den 18.07.2006

gez. Junker Siegel
stv. (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 15.06.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Velpke, den 18.07.2006

gez. Junker Siegel
stv. (Gemeindedirektor)

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 03.08.2006 im Amtsblatt Nr. 33 für den Landkreis Helmstedt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 03.08.2006 in Kraft getreten.

Velpke, den 04.09.06

gez. Schlichting Siegel
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Velpke, den .....

.....
(Gemeindedirektor)

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Velpke, den 24.10.06

i.A. Gade
(Gemeindedirektor)

GEMEINDE VELPKE · LANDKREIS HELMSTEDT

hem. des Anhangers zur NBauO 10.8 sind Wohnanlagen bis 10m Höhe bauordnungsrechtlich ohne Flächenbegrenzung.
Das SO-Gebiet ist vergleichbar mit "R" mit 6301 vergleichbar mit einem benachbarten Industriegebiet.
Somit sind hier Wohnanlagen bis 10m Höhe bauordnungsrechtlich zulässig!
621, 30.07.07

GEMEINDE VELPKE
ORTSCHAFT VELPKE

AN DER BASCHERIEDE SÜD
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
ZUGL. AN DER BASCHERIEDE 3. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

Stand: In Kraft getretene Fassung

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