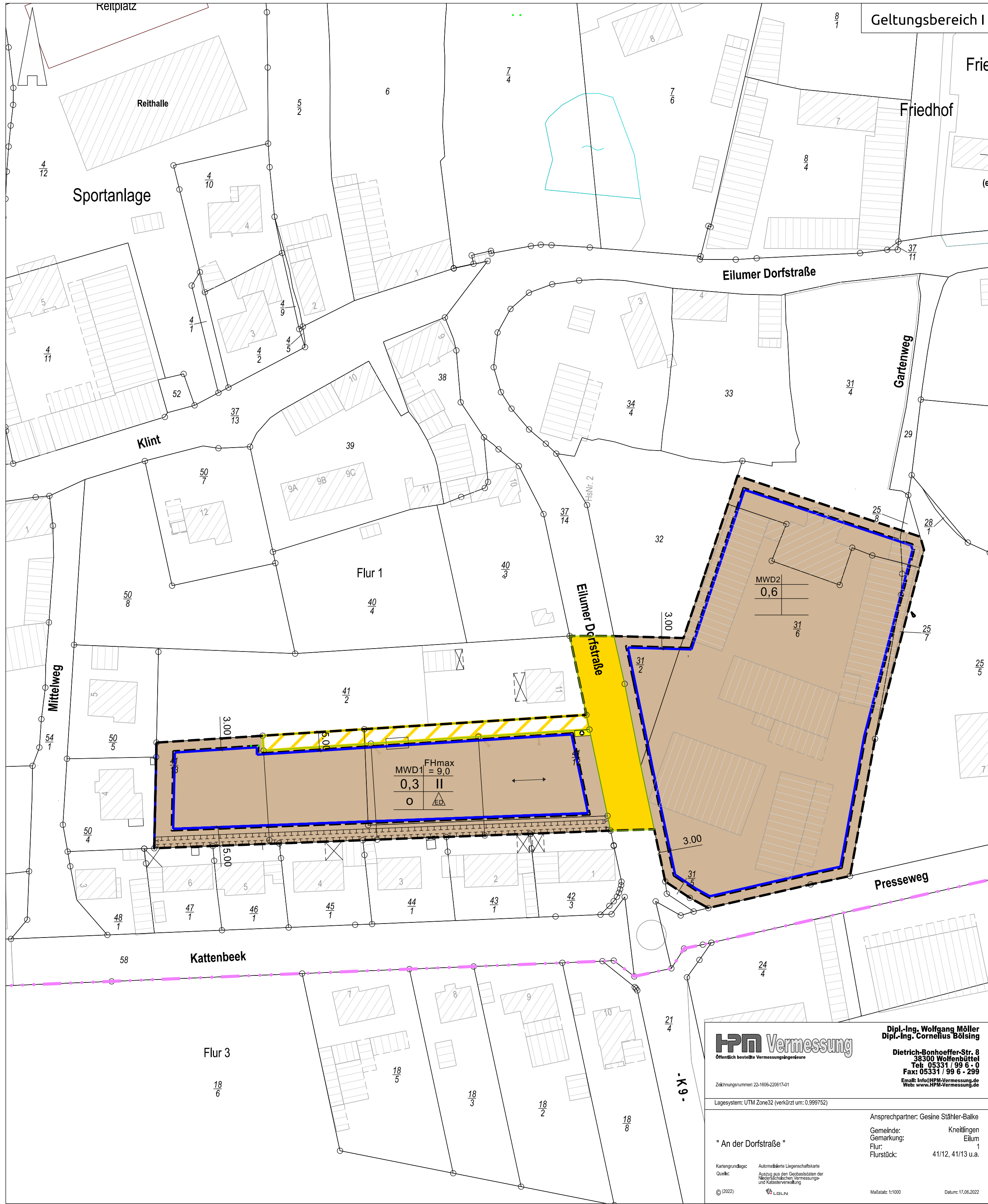




PLANZEICHENERKLÄRUNG

PlanZV 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MDW Dörfliche Wohngebiete (gemäß § 5a BauNVO)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19, 20 BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl	II	Anzahl der Vollgeschosse
o	offene Bauweise		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
FHmax	maximale Firsthöhe		

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 11 UND Abs. 6 BauGB

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Abfall
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) m.V.v. 15. September 2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (Planv)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), mehrfach geändert; §§ 1a, 2a, 2b, 5, 13a und 25a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

Hinweise

- Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten, ist diese dem Umweltamt des Landkreises Wolfenbüttel mitzuteilen.
- Die Böden und Aushubmassen sind nach LAGA M20 (im Falle des Aushubs) und nach BImSchV (im Falle des Verbleibs von Ort) zu bewerten und entsprechend zu handhaben. Eingriffe in den Boden sind durch einen Fachgutachter zu begleiten und die Arbeiten sind zu dokumentieren.
- Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Sachen oder Spuren angetroffen werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde) so werden diese gemäß § 14 NdsSchG bei der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Wolfenbüttel oder der Samtgemeinde Elm-Asse umgehend gemeldet.
- Bezüglich der Gartengestaltung wird auf die gesetzlichen Regelungen gem. § 9 Abs. 2 NBauO hingewiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Dem zufolge ist eine Gestaltung der anderweitig nichtgenutzten Flächen mit Schotter oder als sog. "Steingarten" unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- Geltungsbereich.
 - Räumlicher Geltungsbereich
Diese ÖBV gilt für das Plangebiet "An der Dorfstraße". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
- Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelungen der ÖBV setzen einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.
- Dächer.
 - Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nichtfarblich changierend) einzudecken. Eine glasierte Dacheindeckung ist unzulässig.
- Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien sind neben naturfarbenden Tonziegeln nur Deckungen in den RAL-Farben Rot: 3003, 3004, 3005, 3007, 3009 oder entsprechenden Farbentönen zulässig.
- Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Neigung >20° zulässig. Untergeordnete Dächer von Anbauten, Wintergärten und Gauben sind auch mit geringeren Neigungen zulässig.
- Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldach zulässig.
- Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Vorschriften der Absätze 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 ausgenommen. Sonstige Dächer von Nebengebäuden gemäß § 62 NBauO sind von den Vorschriften der Absätze 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 ausgenommen, insofern diese als Flachdach ausgeführt werden.

- Einfriedigungen.
 - Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in der folgenden Art und Weise zulässig:
 - als lebende Hecke aus Laubgehölzen;
 - als Maschendraht oder Stabmattengerüstzäune;
 - als massive Mauer aus Naturstein (auch Gablonen), Mauerziegel oder verputzt;
 - als Holzzäune.
 - Erschließungsseitig sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
 - Zur Kreisstraße K9 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Ausgenommen davon sind lebende Hecken aus Laubgehölzen.
- Ordnungswidrigkeiten.
 - Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 1 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser ÖBV und den textlichen Festsetzungen entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

- Ausnahmen.
 - Von der örtlichen Bauvorschrift können Abweichungen zugelassen werden, wenn die Ziele der Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Für den Geltungsbereich werde zwei dörfliche Wohngebiete (MDW1 + MWD2) festgesetzt. In den dörflichen Wohngebieten werden die gem. § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Gemäß § 5a Abs. 3 werden die ausnahmsweise zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, sowie Gartenbaubetriebe zugelassen.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19, 20 BauNVO)
 - Die zulässige Grundflächenzahl im MWD1 beträgt 0,3 und im MWD2 0,6.
 - Die maximal zulässige Geschossigkeit im MWD1 wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Vor bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen, Garagen und Carports, deren Zufahrten senkrecht zum Straßenraum angeordnet sind, ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,0 m als Stauraum einzuhalten. Entfällt vor Garagen und Carports bei anderer Anordnung der 5,0 m lange Stauraum, ist ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Für die Privatstraße wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Besitzer, Mieter, Besucher und Kunden sowie der Ver- und Entsorgungsträger, die über die Privatstraße zwingend erschlossen werden, festgesetzt. Besitzer der Privatstraße sind die Grundstückseigentümer innerhalb des MWD1.
- FEUERWEHRZUFAHRTEN / PRIVATE ERSCHLIEßUNGSSTRAßE
 - Alle Feuerwehrzufahrten und die private Erschließungsstraße sind entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS R1 06 R1 zu gestalten.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die bestehende Hecke inklusive eines vorgelagerten, zwei Meter breiten Saumes zu erhalten. Ausfälle von über 5 % sind durch Nachpflanzungen der nachfolgenden Pflanzliste zu ersetzen. Innerhalb der Fläche ist der Einsatz von Pestiziden und Düngern untersagt. Im Zeitraum vom 1. März bis 30. September darf die Hecke nicht beschnitten werden. Der Saum darf höchstens zweimal im Jahr gemäht werden.

Pflanzliste:

Weißdorn (Eingriffeliger oder Zweigriffeliger) *Crataegus monagyna/laevigata*
Schliehe *Prunus spinosa*
Hunds-Rose *Rosa canina*
Purgier-Kleuladorn *Rhamnus cathartica*
Blutroter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Gewöhnliche Hasel *Corylus avellana*
Gewöhnliches Pfaffenhütchen *Eonymus europaeus*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des BauGB, der § 84 der NBauO und der §§ 10 und 58 des NkomVG hat der Rat der Gemeinde Kneitlingen den Bebauungsplan "An der Dorfstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

....., den

.....

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kneitlingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Dorfstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß

§ 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

....., den

.....

Planunterlage

Kartengrundlage:

Maßstab:

Die Planunterlage entspricht westlich der Eilumer Dorfstraße (Flurstück 41/12, 41/13 und direkt angrenzende Flurstücke) dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.06.2022).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Umringsgrenzen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die Planunterlage entspricht im übrigen Bereich dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 17.06.2022)

....., den

Katasteramt

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

....., den

.....

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kneitlingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

....., den

.....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kneitlingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2

BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

....., den

.....

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 in Kraft getreten.

....., den

.....

Berücksichtigung der Stellungnahmen / Anregungen und Bedenken

Der Rat der Gemeinde Kneitlingen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher

Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

....., den

.....

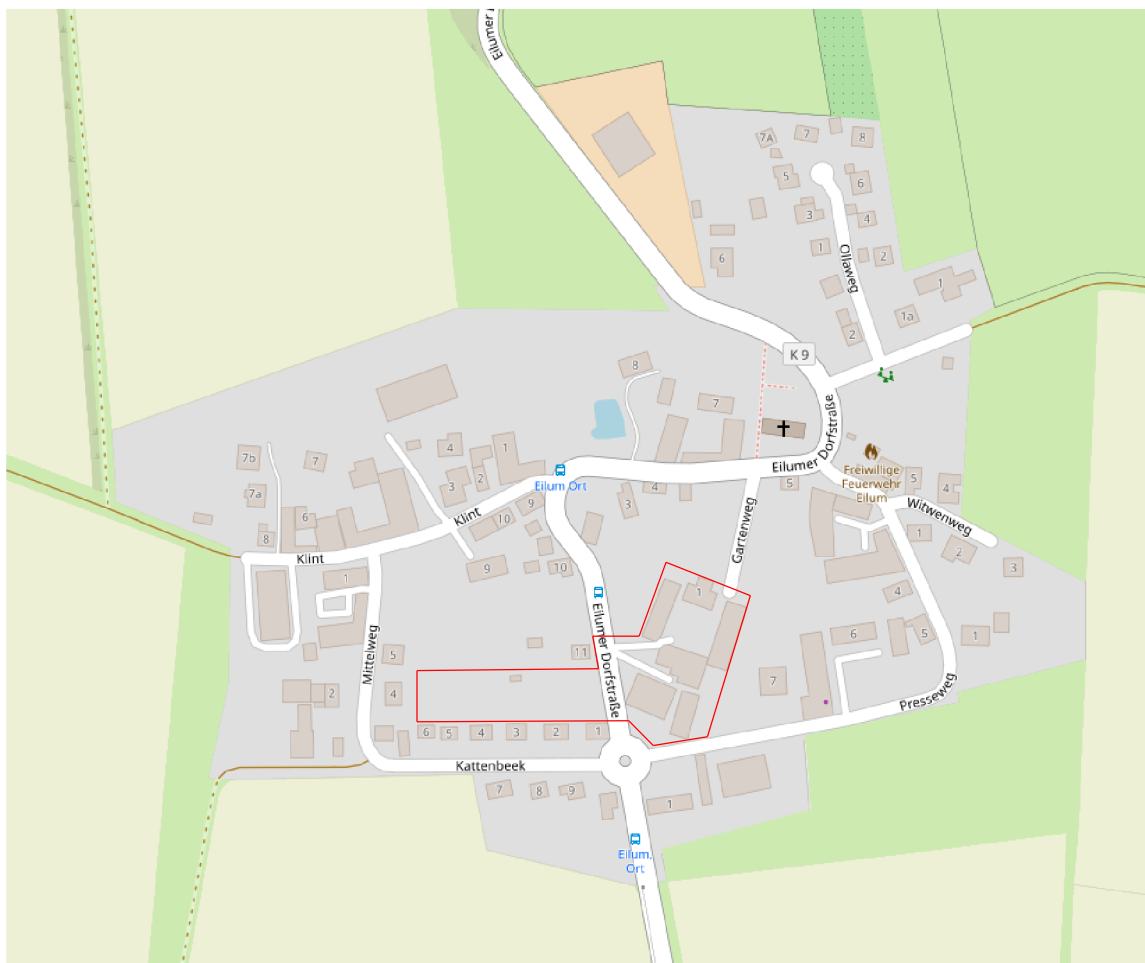
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

....., den

.....

Übersicht



Bebauungsplan Eilum „An der Dorfstraße“, Gemeinde Kneitlingen mit örtlicher Bauvorschrift

Vorabzug

PLANUNG		BAUFORM		AUFLÖSUNG		ANLAGE	
Ingenieurbüro Kuhn und Partner mbB Hermann-Blenk-Straße 18 38108 Braunschweig Tel.: 0531 35446-6		Gemeinde Kneitlingen Markt 3 38170 Schöppenstedt Deutschland		1 : 750		XXX	
BLATT		BLATT		BLATT		BLATT	
INDEX		INDEX		INDEX		INDEX	
SEIT.		SEIT.		SEIT.		SEIT.	