

# GEMEINDE BADDECKENSTEDT OT RHENE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 14.3.0 „AUF DER HÖHE“

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVER-  
ORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG  
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

Fassung: Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)

### BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Baddeckenstedt, den

Gemeinde Baddeckenstedt  
Der Bürgermeister

Siegel

i.A.

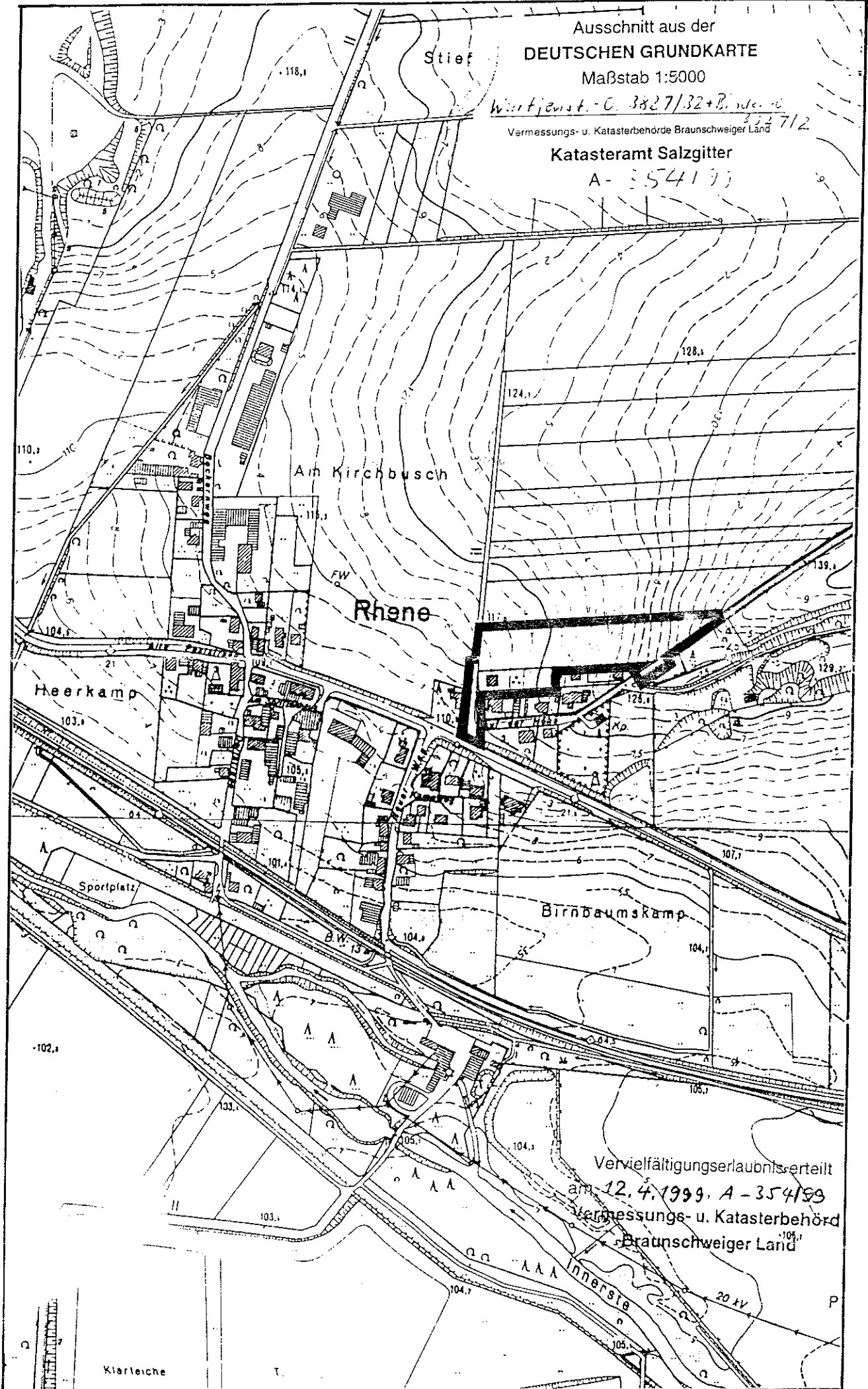
Ausschnitt aus der  
**DEUTSCHEN GRUNDKARTE**

Maßstab 1:5000

Werkzeugst.-C. 3827/32+R. n.d. v.  
Vermessungs- u. Katasterbehörde Braunschweiger Land

Katasteramt Salzgitter

A- 354199



Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
am 12.4.1999, A-354199  
Vermessungs- u. Katasterbehörd  
Braunschweiger Land



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO 1990 -)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

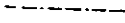
0,3	Grundflächenzahl
1	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
TH 4.2 m	Traufhöhe als Höchstmaß über dem bergseitigen gewachsenen Boden

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

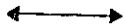
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Stellung der baulichen Anlagen: Hauptfährtrichtung der Hauptgebäude

## VERKEHRSFLÄCHEN

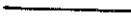
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



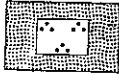
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich gem.  
§ 42 Abs. 4a StVO



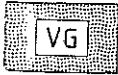
Straßenbegrenzungslinie

## GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Zweckbestimmung: private Park- und Gartenanlage

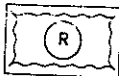


Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

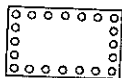


Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Ziff. 1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.


**Ziff. 2 Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Für Einzelhausgrundstücke gilt  $F_{\text{mind}} = 600 \text{ m}^2$  und für Doppelhausgrundstücke (je Haushälfte)  $F_{\text{mind}} = 400 \text{ m}^2$ .

**Ziff. 3 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)**  
In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die Traufhöhe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut an den Traufseiten gemessen) die angegebene Höhe über dem höchsten Punkt des Hauptbaukörpers mit dem bergseitigen gewachsenen Gelände nicht überschreiten.

**Ziff. 4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

**Ziff. 5 Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrt (§ 9 Abs. 1 BauGB)**  
Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO ist vor Straßenflächen, Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft nur innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor angrenzenden Wohngrundstücken dürfen diese Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.  
Je Wohngrundstück ist eine Zufahrt von höchstens 5 m Breite zulässig.

**Ziff. 6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf der mit  gekennzeichneten Fläche ist eine mehrschichtige, artenreiche und dichte Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern vorzunehmen. Dabei sind je Grundstück je 70 m<sup>2</sup> Anpflanzfläche mindestens ein Laubb Baum mit einer Pflanzenhöhe von mindestens 2 m und je 4 m<sup>2</sup> Anpflanzfläche mindestens ein Laubstrauch, 60-100 cm, dicht und lückenlos anzupflanzen. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 2 i.V.m. der Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Pflanzung sollte mindestens dreireihig durchgeführt werden. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**Ziff. 7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Baugrundstücken, Berankungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens zwei standortheimische Laubbäume mit einer Pflanzenhöhe von mindestens 2 m bzw. als mindestens dreijährige Obstbäume und sechs standortgerechte Großsträucher, 60-100 cm, anzupflanzen. Bauliche Nebenanlagen sind zu beranken oder durch Pflanzungen einzugrünen. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 1 i.V.m. der Pflanzliste 3 und 4 zu verwenden. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 geforderten Bäume können nicht angerechnet werden.

**Ziff. 8 Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**  
Entlang den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind im Abstand von durchschnittlich 20 m standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm anzupflanzen und zu erhalten. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die vorhandenen Bäume sind anzurechnen. Für jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5,0 m<sup>2</sup> anzulegen. Sie ist zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**Ziff. 9 Anpflanzungen auf der privaten Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Die private Grünfläche ist als parkartige Gartenanlage zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grünfläche mindestens vier standortheimische Laubbäume mit einer Pflanzenhöhe von mindestens 2 m bzw. als mindestens dreijährige Obstbäume und fünfzehn standortgerechte Großsträucher, 60-100 cm, anzupflanzen. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 1 i.V.m. der Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**Ziff. 10 Anpflanzungen auf der Verkehrsgrünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Entlang der Verkehrsgrünfläche sind im Abstand von durchschnittlich 10 m standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm anzupflanzen und zu erhalten. Zusätzlich sind standortgerechte Sträucher, 60 - 100 cm, anzupflanzen. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 1 i.V.m. der Pflanzliste 2 und 3 (ungiftige Arten) zu verwenden. Die Grünfläche ist nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**Ziff. 11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**  
Auf der Fläche für Regenwasserrückhaltung sind folgende Gesichtspunkte bei Planung und Unterhaltung zu berücksichtigen:  
Ausrichtung der Rückhaltebecken im Verhältnis nicht steiler als 1:2 und lockere naturnahe Bepflanzung der Randbereiche mit Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der Wasserfläche. Wahlweise sind die für die Eingrünung geeigneten Arten der Pflanzliste 1 i.V.m. der Pflanzliste 3 (Arten) zu verwenden. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**Ziff. 12 Durchführung der Maßnahmen und Anpassungen nach den textlichen Festsetzungen §§ 6 - 11**  
Maßnahmen nach den textlichen Festsetzungen § 6 - 11 dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und den Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind mit Ausnahme auf Verkehrsflächen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober - April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Gemeinde Baddeckenstedt und Anpflanzungen auf der Fläche für die Wasserwirtschaft sind vom Wasserverband Peine spätestens in der nächsten auf das Ende einer Baumaßnahmen folgenden Anpflanzperiode (Oktober- April) durchzuführen.