

Braunschweiger Straße - B 1



HPM

Peters - Möller - Bölsing
Partnerschaftsgesellschaft
Beratender Ingenieure
Diehl-Bonhoeffer-Straße 6
38300 Wollenbüttel
Tel: 05331/9 96-0 Fax: 9 96-299

Maßstab: 1 : 500

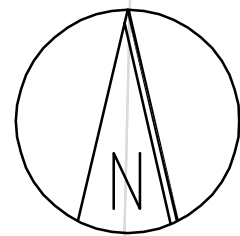
Datum: 03.08.2006

Planbezeichnung:
Lage- und Höhenplan
für das BG "Ackerweg"
in Abbenrode

Auftragsnummer:
06/4060-4

DWG-Zeichnungsnummer: 06-4060-2006-08-23

Angelerigter Scheiber



M 1:1.000

In den Äckern

**GEMEINDE CREMLINGEN
ORTSCHAFT ABBENRODE**

**ACKERWEG
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

BEBAUUNGSENTWURF

Stand: In Kraft getretene Fassung

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

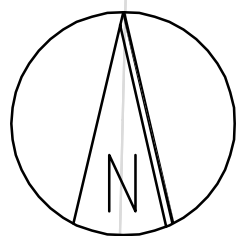
Braunschweiger Straße - B 1



SO Mühlenmuseum
GR1 900m²
GR2 1600m²
II FH12m

WA (0,3) 0,3 I
O \triangle E FH = 8,5 m

WA (0,3)
0,3 I O \triangle E
FH = 8,5 m



M 1:1.000

In den Äckern

<h1>HPM</h1>		Peters - Möller - Bölsing Partnerschaftsgesellschaft Beratender Ingenieure Dietrich-Bonhoeffer-Straße 8 38300 Wollenbüttel Tel: 05331/9 96-0 Fax: 9 96-299	
Maßstab:	1 : 500	Datum:	03.08.2006
Planbezeichnung:	Lage- und Höhenplan für das BG "Ackerweg" in Abbenrode	Auftragsnummer:	06/4060-4
<small>DWG-Zeichnungsnummer: 06-060-2006-06-23</small>		<small>Angefertigt: Schäper</small>	

**GEMEINDE CREMLINGEN
ORTSCHAFT ABBENRODE**

**ACKERWEG
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

BEBAUUNGSPLAN

Stand: In Kraft getretene Fassung
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ackerweg".
Die Begrenzung ist in der Anlage dargestellt.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Gestaltung der Dächer, der Außenwände und der straßenseitigen Einfriedungen.

§ 2 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN UND DER DACHDECKUNG

(1) Dachformen

Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 48° zulässig.

(2) Dachdeckung

Für nicht begrünte geneigte Dächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton zulässig.

Für die Eindeckung ist nur Material mit ortsüblicher Farbgebung in den Farben orange, rot und braun, wie folgt, zu verwenden:

Farbreihe Orange RAL 2001, 2002, 2003, 2004

Farbreihe Rot RAL 3000, 3003, 3013, 3016

und Zwischentöne der genannten Farben.

Als verbindliche Farbkarte ist das Farbregister RAL 840 HR zu verwenden.

Für Wintergärten und überdeckte Terrassen sind auch transparente, nicht getönte Dachdeckungen zulässig.

Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien sind Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig.

§ 3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE

Die Außenwandflächen der Gebäude sind auszuführen

a) in Ziegelsichtmauerwerk. Es ist nur Material in der Farbreihe Rot zu verwenden.

Farbreihe Rot: RAL 3000 über 3002 bis 3005, 3009, 3011 bis 3013

und deren Zwischentöne.

b) als geputzte Fläche. Der Putz ist als Glattputz auszuführen, Struktur- oder Dekorputze mit rauer oder stark strukturierter Oberfläche sind unzulässig.

Der Anstrich der Putzflächen ist nur zulässig in den Farbreihen

Gelb: RAL 1013 - 1015 und 1001 bis 1002

Weiß: RAL 9001 bis 9002 und Zwischentöne der genannten Farben.

c) in Natursteinsichtmauerwerk.

d) In Fachwerkbauweise. Die Gefache sind auszuführen

- als Ziegelsichtmauerwerk. Es ist nur Material in der Farbreihe Rot (wie unter a) zulässig.

- in Natursteinmauerwerk

- als Putzfläche. Die Flächen sind in Glattputz auszuführen. Strukturputze mit rauer oder stark strukturierter Oberfläche sind unzulässig.

Der Anstrich ist nur in den Farbreihen Gelb und Weiß (wie unter b) zulässig.

e) Fachwerkbauweise nach d) ist für die Giebfelder und die Außenwände der Obergeschosse auch zulässig, wenn die Außenwände des Erdgeschosses in Massivbauweise errichtet werden. Die Gefache des Fachwerks sind in Material und Farbe wie die Außenwände des Erdgeschosses auszuführen.

§ 4 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, ART UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m als

senkrechtstehende Holzlattenzäune zulässig.

Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Naturstein, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 0,35 m zulässig.

Pfeiler und Tore dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Höhe ist die Endausbauhöhe der nächstgelegenen Straßenbegrenzung der Verkehrsfläche.

§ 5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).



**GEMEINDE CREMLINGEN
ORTSCHAFT ABBENRODE**

**ACKERWEG
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**


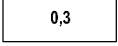
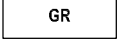
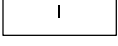
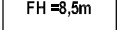
BEBAUUNGSPLAN

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)



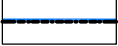
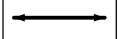
Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzung Ziff. 4
-  sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1



Maß der baulichen Nutzung

-  Geschößflächenzahl
-  Grundflächenzahl
-  Grundfläche, siehe textliche Festsetzung Ziff. 2
-  Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Höhe baulicher Anlagen, hier: Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Ziff. 3

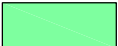
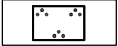


Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  Offene Bauweise
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  Stellung der baulichen Anlagen, Firstrichtung der Hauptgebäude


Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen, s. textliche Festsetzung Ziff. 5
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Fußgängerbereich
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


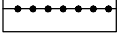

Grünflächen

-  Öffentliche Grünfläche, siehe textliche Festsetzung Ziff. 7
-  Parkanlage
-  Spielplatz
-  Regenwasserrückhaltebecken

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 Festsetzung Ziff. 6

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
-  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigter: Ver- und Entsorgungsträger

GEMEINDE CREMLINGEN
ORTSCHAFT ABBENRODE

ACKERWEG
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das sonstige Sondergebiet "Mühlenmuseum" dient dem lebendigen Erhalt und der Pflege der historischen Bockwindmühle und der Gebäude. Zur touristischen Entwicklung des Gebietes ist eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.
2. a) Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der festgesetzten Grundfläche 1 nicht mitzurechnen.
 b) Die festgesetzte Grundfläche 2 gilt nur für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten.
 c) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist nicht zulässig.
3. a) Die Höhe für die Firstoberkante (FH) baulicher Anlagen wird mit maximal 8,50 m in den allgemeinen Wohngebieten und 12 m im sonstigen Sondergebiet "Mühlenmuseum" über Bezugspunkt festgesetzt. Firstlinie im Sinne der Festsetzung ist die Schnittlinie zwischen den Oberflächen der Dachhaut. Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist der von dem Gebäude an der höchsten Stelle der gewachsenen Geländeoberfläche angeschnittene Punkt.
 Eine von den vorstehenden Festsetzungen abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.
 b) Die Bockwindmühle ist von der Höhenbegrenzung ausgenommen
4. Das Mindestmaß der Baugrundstücke wird auf 450 m² festgesetzt.
5. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 2 standortheimische Laubbäume II. o. III. Ordnung der Artenlisten 2 und 3 zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m² Größe herzustellen und zu erhalten. Zum Schutz von Leitungen und Wurzeln ist die DIN 1998 sowie das Merkblatt GW 125 aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu beachten.
6. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 5 zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei ist je 2 m² Fläche mindestens ein Laubgehölz zu setzen. Der Anteil baumartiger Laubgehölze 1. und 2. Ordnung hat mindestens 2 % an der Gesamtzahl der Gehölze zu betragen.
7. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist auf mindestens 2.800 m² eine Streuobstwiese zu entwickeln. Dazu ist die Fläche mit einer Landschaftsrasenmischung aus standortheimischen Arten zu begrünen, über max. zwei Mähgänge jährlich bzw. durch Beweidung zu mesophilem Grünland zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Außerdem sind mind. 12 hochstämmige Obstbäume in einem Abstand von etwa 15 m zueinander zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
8. Die unter der textlichen Festsetzung Ziffer 6 und 7 festgesetzten Maßnahmen dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Maßnahmen sind gemäß § 1a BauGB und § 135a BauGB den Eingriffen im Bebauungsplan wie folgt zugeordnet:
 - 59 % für Eingriffe in den allgemeinen Wohngebieten,
 - 24 % für Eingriffe in das sonstige Sondergebiet und
 - 17 % für Eingriffe durch die öffentlichen Erschließungsanlagen.

Artenlisten

Artenliste 1

Bäume I. Ordnung (>20 m, großkronig)

Acer platanoides	Spitzahorn (K)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn (F)
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
	Salix triandra
	Salix viminalis

Artenliste 2

Bäume II. Ordnung (12/15-20 m)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle (Wa/F)
Betula pubescens	Moorbirke (F)
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche (W)
Pyrus communis	Wildbirne
Ulmus capinifolia	Feldulme (Wa)
Malus (Edelobst)	Apfel
Prunus avium-Sorten	Süßkirsche
Prunus domestica	Zwetsche, Pflaume
Pyrus (Edelobst)	Birne
Salix alba	Silberweide (Wa)
Salix fragilis	Bruchweide (Wa)

Artenliste 3

Bäume III. Ordnung (5/7-12 m)

Malus sylvestris	Wildapfel (K)
Salix caprea	Salweide (Wa)
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere (F) (sg)

Artenliste 4

Großsträucher (3/5-7 m)

Cornus mas	Kornelkirsche (K, W)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (K, W)
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn (W)
Prunus padus	Traubenkirsche (F,WA)
Salix cinerea	Grauweide, Aschweide (F,WA)
Salix purpurea	Purpurweide (F,WA)
	Mandelweide (F)
	Korbweide (F)
Sambucus racemosa	Roter Holunder (sg)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (sg)
Viburnum opulus	Wasserschneeball (sg) (F)

Artenliste 5

Sträucher (1,5-3 m)

Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche (sg)
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere (F)
Ribes uva-crispa	Stachelbeere (K)
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere (F)
Rosa canina	Hundsrose (W)
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohnweide (Wa)

F	= Feuchtigkeit gut vertragend
Wa	= in Wassernähe verwendbar
K	= Kalk liebend
W	= Wärme liebend
T	= Trockenheit gut vertragend
sg	= schwach giftig

**GEMEINDE CREMLINGEN
ORTSCHAFT ABBenRODE**

**ACKERWEG
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

BEBAUUNGSPLAN