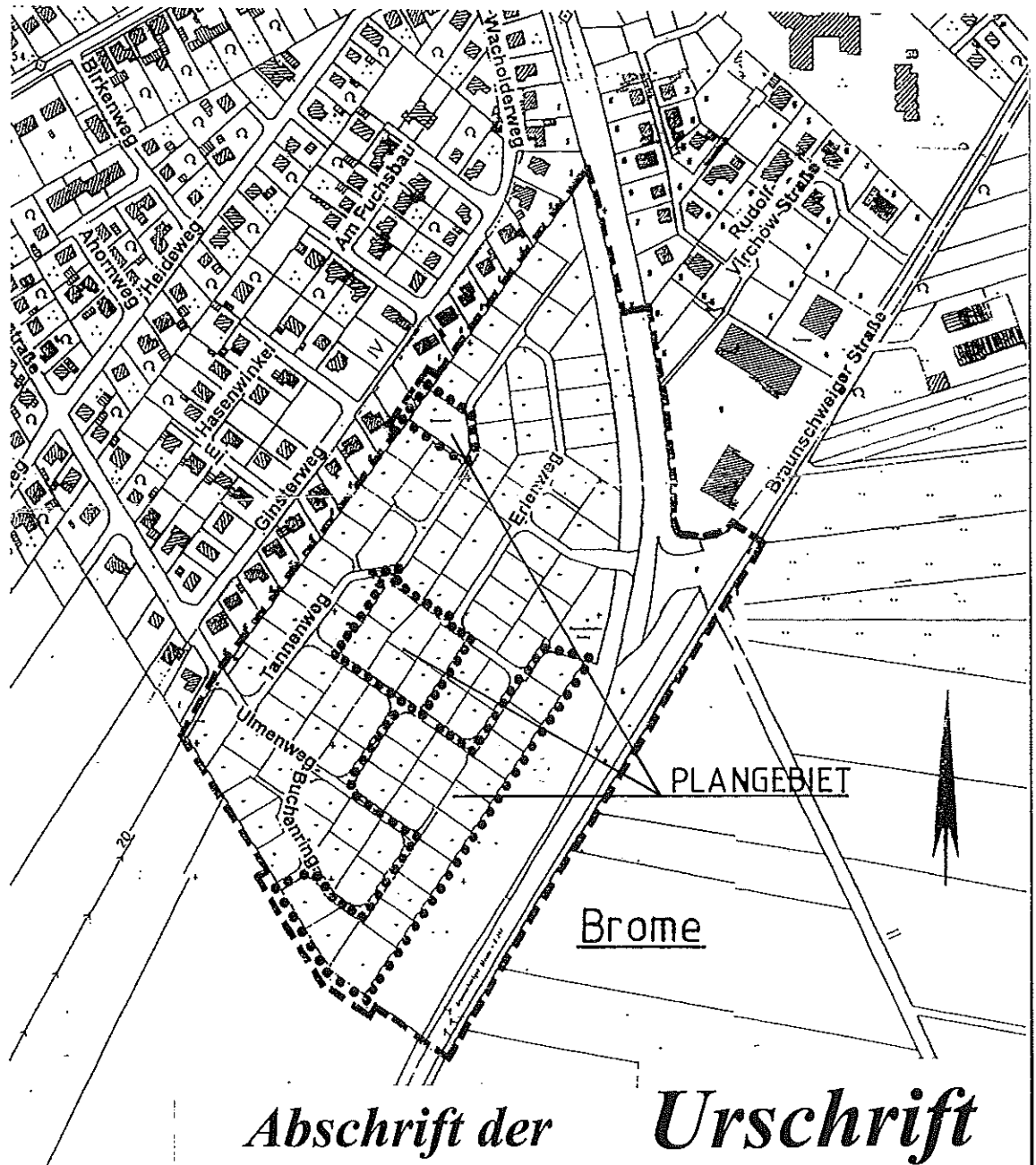


Abschrift des



Abschrift der

Urschrift

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Windmühlenfeld IV“ mit ÖBV

.....
Geltungsbereich der 1. Änderung

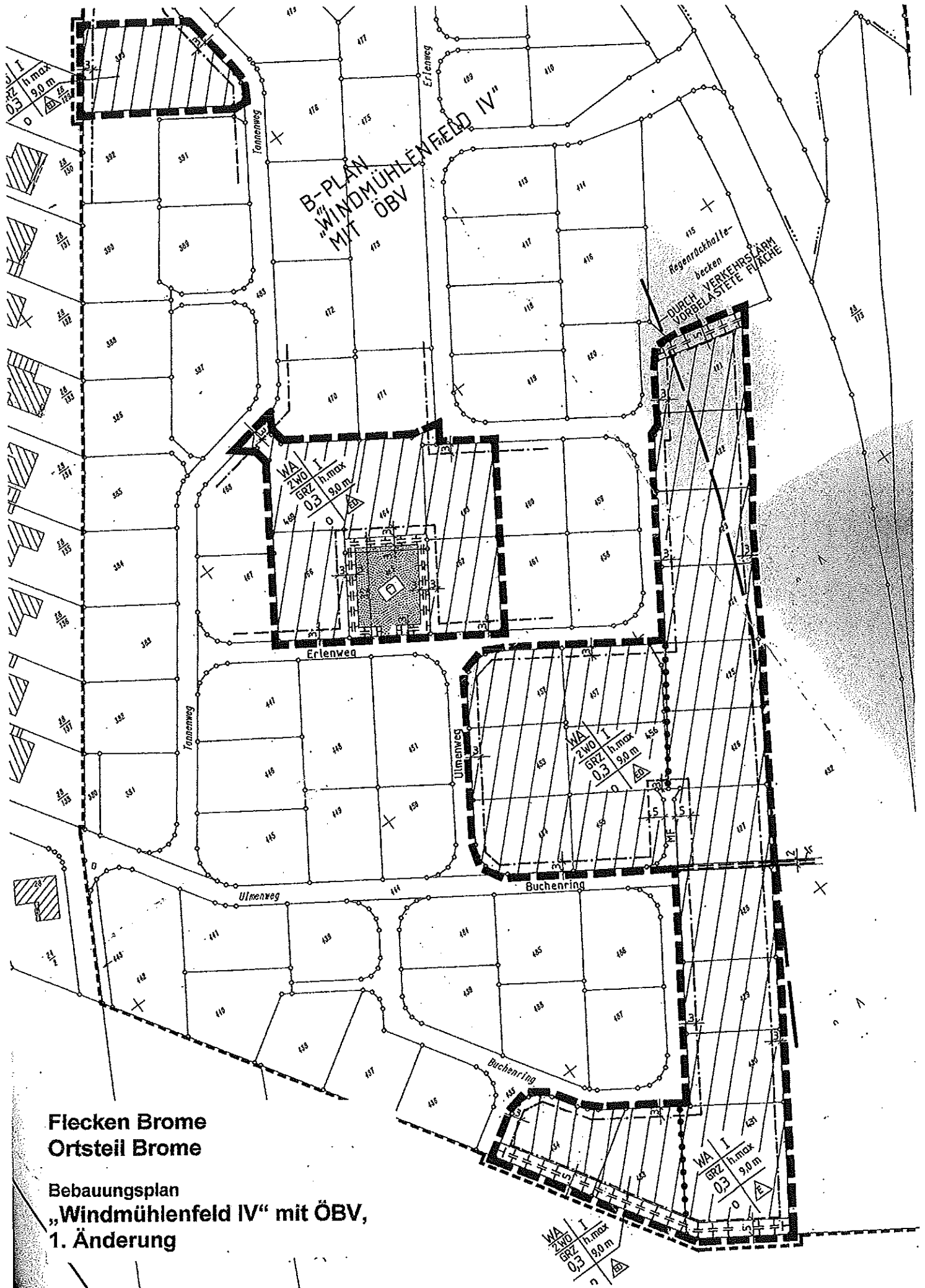
**Flecken Brome
Ortsteil Brome**

**Bebauungsplan
„Windmühlenfeld IV“ mit ÖBV,
1. Änderung**

Maßstab
1:1.000

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt · Stadtplaner
Am Allerkanal 6
38518 Gifhorn

Datum: 02.04.2002
geändert:



Flecken Brome
 Ortsteil Brome

Bebauungsplan
 „Windmühlenfeld IV“ mit ÖBV,
 1. Änderung

Planzeichenerklärung 1. Änderung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BaunVO))



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BaunVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BaunVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 9

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BaunVO)



Grundflächenzahl
siehe textliche Festsetzung Nr. 8 und Nr. 13



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt
siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und Nr. 13

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 10 a)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 10 b)



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche, Mischfläche



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Zweckbestimmung: Spielplatz
siehe textliche Festsetzung Nr. 5

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 4

Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Begünstigter: örtliche Versorgungsträger



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des B-Planes „Windmühlentfeld IV“ mit ÖBV (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Wird nicht geändert.
2. Höhe der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
 - a) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
 - b) Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks.
 - c) Die zulässige Firsthöhe (FH) ist im Bereich der 1-geschossigen Bebauung auf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
Liegt der Bezugspunkt tiefer als die gewachsene Oberkante Gelände des entsprechenden Baugrundstückes, so gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der Oberkante des gewachsenen Geländes auf dem Grundstück.
3. Wird nicht geändert.
4. Wird nicht geändert.
5. Wird nicht geändert.
6. Wird nicht geändert.
7. Wird nicht geändert.
8. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
9. Wird nicht geändert.
10. Wird nicht geändert.
11. Wird nicht geändert.
12. Wird nicht geändert.
13. Für den Bereich der Flurstücke 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430 und 431 der Flur 3 gelten folgende Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB):
 - eine zweigeschossige Bauweise
 - eine GRZ von 0,4,
 - eine zulässige Firsthöhe (FH) von maximal 12,00 m über dem Bezugspunkt,
 - eine Traufhöhe (TH) der Gebäude von maximal 7,0 m über dem Bezugspunkt.Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
Liegt der Bezugspunkt tiefer als die gewachsene Oberkante Gelände des entsprechenden Baugrundstückes, so gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der Oberkante des gewachsenen Geländes auf dem Grundstück.

Hinweis:

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1, Nr. 3 – 7 und Nr. 9 – 12 des B-Planes „Windmühlenfeld IV“ (in Kraft seit 28.02.2001) werden nicht geändert.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

ng (BauNVO))

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Windmühlenfeld IV“, 1. Änderung. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelungen der ÖBV setzen einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Einfriedungen sowie der Grundstücksbefestigungen.

§ 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Für Anbauten am Hauptgebäude (Hauseingang -- Friesengiebel) ist eine Dachneigung bis 60° zulässig. Der Krüppelwalm darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden. Für alle geneigten Dachflächen sind nur nichtglänzende Dacheindeckungsmaterialien aus Tonziegeln und Betondachsteinen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

RAL 3002 (Karminrot),
RAL 3003 (Rubinrot),
RAL 3004 (Purpurrot),
RAL 3009 (Oxidrot),
RAL 3011 (Braunrot),
RAL 3013 (Tomatenrot),
RAL 3016 (Korallenrot),
RAL 7012 (Basaltgrau),
RAL 7013 (Braungrau),
RAL 7015 (Schiefergrau),
RAL 7016 (Anthrazitgrau),
RAL 7024 (Graphitgrau)

und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.

2. Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
3. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und Nr. 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie dienen (Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen, Passivhäuser).

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt als Zäune und/oder als lebende Hecke zulässig.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

§ 4 Grundstücksbefestigungen

Das Material für die Befestigung auf den Grundstücken (z.B. Zufahrten, Terrassen und Zuwegungen) ist so zu wählen, daß ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 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 gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 50.000,00 geahndet werden.

De

Gil