

## PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE FLÖTHE DEN BEBAUUNGSPLAN „KLEIN FLÖTHE - SÜDWEST“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FLÖTHE, DEN \_\_\_\_\_.2021

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 12.12.2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „KLEIN FLÖTHE - SÜDWEST“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM \_\_\_\_\_.2020 ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.

FLÖTHE, DEN \_\_\_\_\_.2021

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE  
38100 BRAUNSCHWEIG  
WENDENTORWALL 19

BRAUNSCHWEIG, DEN \_\_\_\_\_.2021

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.09.2020 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_.2020 ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 12.10.2020 BIS EINSCHLIESSLICH 13.11.2020 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FLÖTHE, DEN \_\_\_\_\_.2021

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNÄHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNÄHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 21.01.2021 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

FLÖTHE, DEN \_\_\_\_\_.2021

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „KLEIN FLÖTHE - SÜDWEST“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNÄHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 21.01.2021 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

FLÖTHE, DEN \_\_\_\_\_.2021

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT UND IST IM AMTBLATT NR.\_\_(JG. \_\_) FÜR DEN LANDKREIS WOLFENBÜTTEL BEKANT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM \_\_\_\_\_.2021 IN KRAFT GETRETEN.

FLÖTHE, DEN \_\_\_\_\_.2021

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT SIND EINE NACH § 214 BauGB BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN ODER VON VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES SOWIE EIN BEACHTLICHER MANGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FLÖTHE, DEN \_\_\_\_\_.2022

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE KATASTERAMT WOLFENBÜTTEL UND EIGENE VERMESSUNGEN.

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET. DIE PLANUNGSUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS- TERS UND WEIST DIE STÄDTTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 13.07.2020). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDEN- DEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

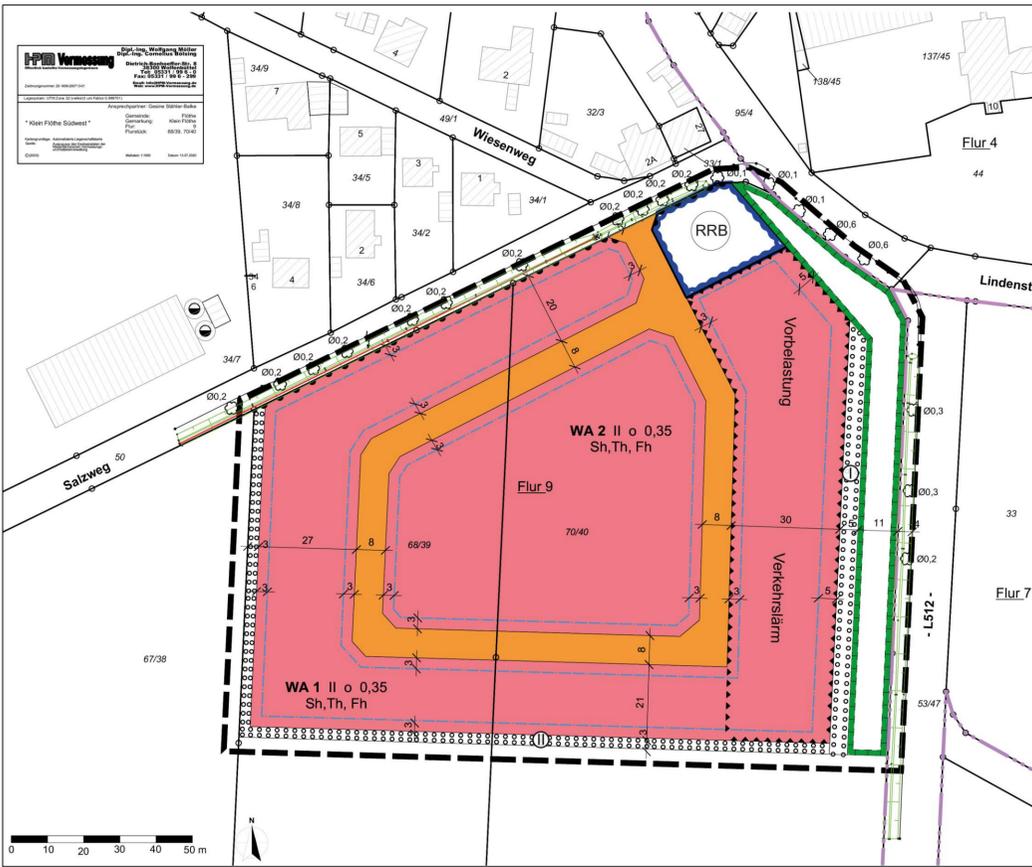
HPM VERMESSUNG  
ÖFFENTLICH BESTELLTE  
VERMESSUNGSINGENIEURE

DIETRICH-BONHOEFFER-STRASSE 8  
38300 WOLFENBÜTTEL

WOLFENBÜTTEL, DEN \_\_\_\_\_.2021

UNTERSCHRIFT SIEGEL

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M 1 : 1.000



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Baugebiete

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt darf max. 8,5 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 6,5 m (Oberkante Attika) nicht überschreiten. Die Traufhöhe – Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) - darf im Baugebiet max. 6,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf im gesamten Baugebiet max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche in der Mitte der dem erschließenden Straßenraum zugewandten Gebäudeseite.

1.3 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

1.4 Zu den unmittelbar umgebenden Straßenräumen der Plangebietsstraße und vom Salzweg sowie zum Grundstück mit dem Regenrückhaltebecken ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als Abstandsfäche eine Bepflanzung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.

1.5 Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist der zentralen Regenwasserkanalisation im Straßenraum zuzuführen. Die Speicherung und die Entnahme von Brauchwasser sind zulässig.

1.6 Gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 512 besteht gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz für Hochbauten jeder Art eine Bauverbotszone von 20 m.

1.7 Auf der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für Regelungen des Wasserabflusses ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorzusehen. Die Anlage ist mit Gehölzen der Artenliste 1-3 einzugrünen. Das Erdbecken ist mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung herzustellen. Die Regenrückhaltebecken wird vom Wasserverband betrieben bzw. unterhalten; zudem ist seine Einzündung zu gewährleisten.

### Straßenraum

2.1 Im Verlauf der *Planstraße* sind mindestens 10 befestigte Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorzusehen. Die befestigte Verkehrsfläche muss eine Mindestfahrbreite von 4,0 m aufweisen. Die Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen ist mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb abzustimmen.

2.2 Im Verlauf der *Planstraße* sind mindestens 8 heimische Laubbäume (Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang) der GALK-Straßenbaumliste anzupflanzen bzw. zu erhalten. Die Baumstandorte müssen jeweils eine unversiegelte Fläche von mind. 6 m<sup>2</sup> aufweisen. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrtsbreite von 4,0 m einzuhalten.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 *Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage* zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

### Lärmpegelbereiche

3.1 Für die innerhalb des mit *Vorbelastung Verkehrslärm* gekennzeichneten Teilgebietes sind die Aufenthaltsräume (incl. Schlaf- und Kinderzimmer) im ersten Obergeschoss bzw. im ausgebauten Dachgeschoss auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen.

3.2 In der nördlichen und östlichen Baureihe wird empfohlen, für die schutzbedürftigen Schlaf- räume den Einbau schalldämmter Lüftungssysteme gem. VDI 2719 vorzusehen. Im Rahmen der Ausführungsplanung kann ein entsprechender Nachweis auch durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erbracht werden.

3.3 Soweit durch Eigenabschirmungen oder vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse

wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der prüfbare Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

### Grünordnung

4.1 Die öffentliche Fläche für *Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* ist als extensiv genutztes Grünland mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung herzustellen. Die Fläche ist als Dauergrünland zu nutzen; ein Umbruch mit Neueinsaat darf nicht erfolgen. Die Mahd ist mind. 1x, max. 2x pro Jahr vorzusehen und darf frühestens ab dem 15.6., die 2. Mahd nach dem 01.09., erfolgen. Das Mähgut entfällt bei Beweidung; dabei ist eine Zufütterung nicht gestattet. In den Wintermonaten darf keine Beweidung erfolgen.

Auf den Flächen ist der Einsatz von Düngern und Pestiziden nicht zulässig. Das Abstellen von Maschinen und Geräten sowie die Lagerung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgütern (Heu, Stroh, Mist, Silage, Zuckerrüben u.a.) sowie von sonstigen Stoffen (Baumaterialien, Erden u.a.) ist nicht gestattet.

Die extensiv genutzte Grünlandfläche ist unter Beachtung der Wuchseigenschaften in Abständen von rd. 15 m einreihig mit insgesamt 9 Obstgehölzen zu bepflanzen. Dabei sind alte, regionaltypische Sorten (Apfel: James Greve, Jonatan, Ontario, Boskoop, Glockenapfel, Goldparmäne, Freiherr von Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Jacob Lebel; Birne: Gute Luise, Gute Graue, Conference, Clapps Liebling, Köstliche von Charneux; Zwetschge; Kirsche: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu verwenden.

Die Neupflanzungen sind mit Baumpfählen vorzunehmen und gegen Windverbiss zu sichern. Der fachgerechte Erziehungsschnitt und der anschließende Erhaltungsschnitt der Obstgehölze sind zu gewährleisten. Die Obstwiese ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Einfriedung ist mit einem Weidezaun und die Anlage eines fußläufigen wassergebundenen Pfades ist bis zu einer Breite von 1,0 m möglich.

4.2 Die öffentliche *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern I* ist in einer Breite von 5 m dreireihig mit Sträuchern der Artenliste 3 zu bepflanzen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,35 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Höhen baulicher Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Baugrenze; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.4  
offene Bauweise
- Verkehrsflächen**  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Wassersflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.7

Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft; vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4.1

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3-reihiger Pflanzstreifen - kommunal; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.2

2-reihiger Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.3

**Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**  
▲▲▲ Vorbelastung Verkehrslärm; vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 3

**Sonstige Festsetzungen**  
— Grenze des Geltungsbereiches

**Hinweise**  
3 Maßgaben in Metern

**Bestandsangaben**  
Gebäudebestand  
Flurgrenze  
Flurstücksgrenze  
203/12 Flurstücksnummern  
203/12 Graben mit Böschung

100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) ist durch die Gemeinde gegen Verbiss zu sichern, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.3 Auf den privaten Grundstücken ist innerhalb der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern II* eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) ist gegen Verbiss zu sichern. Die Anpflanzungen werden seitens der Gemeinde als Erschließungsträger vorgenommen. Anschließend sind sie durch die jeweiligen privaten Eigentümer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Unterhaltung der den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zugewandten Pflanzflächen muss gewährleistet sein.

4.4 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes müssen außerhalb der Brutzzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraums begonnen haben.

4.5 Die Bepflanzung ist spätestens innerhalb der zweiten auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode (Oktober – März) vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## HINWEISE

1. In der Umgebung des Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstandorte, die befristete Geräuschbeeinträchtigungen im Plangebiet verursachen können. Ebenfalls als tolerierbar gelten die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen.

2. Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Innerhalb der mit *Vorbelastung Verkehrslärm* gekennzeichneten Bereiche wird empfohlen, die Außenwohnbereiche nur an den gegenüber der Lärmquelle abgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch die Gebäude abgeschirmt sind.

4 Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Bergbauberechtigungsgebietes für Erze und Minerale. Im betreffenden Bergwerksfeld „Klein Flöthe 1“ sind die Inhaber berechtigt, im Untergrund Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

## EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten. Ergänzend wird auf die GALK-Straßenbaumliste verwiesen, die insbesondere an den Klimawandel angepasste Arten umfasst:

### Artenliste 1

(Bäume 1. Ordnung, über 20 m): Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudo-platanus), Buche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Bergulme (Ulmus glabra).

### Artenliste 2

(Bäume 2. Ordnung, 12/15 bis 20 m): Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Walnuss (Juglans regia), Essapfel (Malus (Edelobst)), Zitterpappel/Espe (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Süßkirsche (Prunus avium - Sorten), Pflaume (Prunus domestica), Traubenkirsche (Prunus padus), Wildbirne (Pyrus communis), Silberweide (Salix alba), Bruchweide (Salix fragilis), Elsbeere (Sorbus torminalis), Feldulme (Ulmus carpinifolia).

### Artenliste 3

(Sträucher, 1,5 bis 7 m): Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Zweigr. Weißdorn (Crataegus laevigata), Liguster (Ligustrum vulgare), Faulbaum (Rhamnus frangula), Grauweide (Salix cinerea), Purpurweide (Salix purpurea), Mandelweide (Salix triandra), Korbweide (Salix viminalis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Besenginster (Cytisus scoparius), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Ohrweide (Salix aurita), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Heckenrose (Rosa canina), Heckenrose/Weinrose (Rosa rubiginosa), Himbeere (Rubus idaeus).

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

### § 1 Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich

Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Klein Flöthe-Südwest* der Gemeinde Flöthe.

### § 2 Gestaltung des Daches

1. Dächer über Hauptgebäuden sind mit Neigungen zwischen 28° und 50° (Altgrad) zulässig. Gebäude mit Flachdächern sowie Dächer über Dachausbauten, Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsbüberedachungen und Garagen sind ausgenommen.

2. Als Dachform sind das Sattel-, das Walml- und das Krüppelwalmdach in gleichsinniger Neigung zulässig; zudem sind Flachdächer sowie gegenläufig geneigte Pultdächer zulässig. Das Flächenverhältnis der Pultdächer darf das Verhältnis von mindestens 1:2 nicht unterschreiten. Die Pultdächer dürfen einen max. Höhenversatz von 1,5 m aufweisen.

3. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.

4. Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015 und deren Zwischen-tönen zulässig. Einrichtungen für erneuerbare Energien sind von den Regelungen über die Farbe der Dächer ausgenommen.

5. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten als Teil der Hauptnutzung Wohnen sind Dachverglasungen zulässig.

### § 3 Gestaltung der Außenwände

Für die Materialien der Außenwandflächen sind helle Plattenbehänge und Schieferersatzverkleidungen nicht zulässig.

### § 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes

1. Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur zulässig als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holz-zäune mit senkrechten Latten oder Metallzäune mit senkrechter Stabung. Die Verwendung von Kunststoffbahnen als Sichtschutz ist dabei unzulässig. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 120 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.

2. Gegenüber den Ackerflächen im Süden und im Westen sowie zu den östlich gelegenen Pflanzflächen ist dauerhaft eine Einfriedung vorzusehen, die aus einem Maschendrahtzaun oder einem Stabmattenzaun (ohne Sichtschutzstreifen) mit einer max. Höhe von 1,2 m bestehen. In gleicher Weise ist eine Einfriedung der privaten Grundstücke gegenüber der Fläche mit dem Regenrückhaltebecken vorzusehen. Durchgänge, Pforten oder Tore sind im Verlauf der privaten Einfriedungen nicht zulässig. Die angeführten Einfriedungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch die Gemeinde hergestellt und anschließend den privaten Grundstückseigentümern übereignet.

3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwegungen, Stellplätze, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist nicht zulässig.

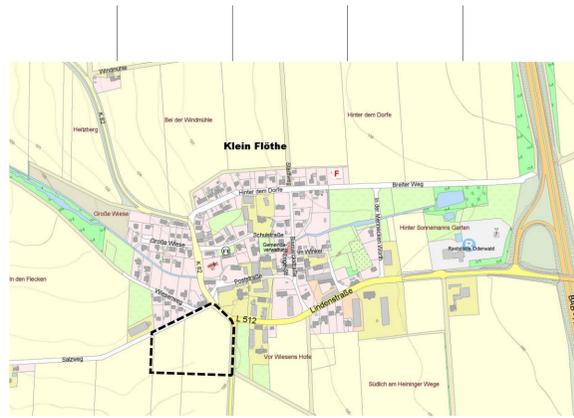
4. Die nördlicherseits an den Straßenraum *Salzweg* angrenzenden Grundstückseinfriedungen dürfen keine Durchgänge, Pforten oder Tore aufweisen.

### § 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-4 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

## GEMEINDE FLÖTHE

Landkreis Wolfenbüttel



## BEBAUUNGSPLAN „KLEIN FLÖTHE - SÜDWEST“ Bebauungsplan gem. § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
11.09.2020	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
21.01.2021	Satzung	Warnecke	