

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches 1988 - BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches 1990 - BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
s. textliche Festsetzung Ziff. 1

M I Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
s. textliche Festsetzung Ziff. 2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)

0,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß,
s. textliche Festsetzung Ziff. 1

0,4 Grundflächenzahl, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

FH 10,0 maximale Gebäudehöhe in m senkrecht unter First
über gewachsenem Gelände bei Baubeginn

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

O Offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, s. textliche Festsetzung Ziff. 6.3

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FR Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-
ENTSORGUNG UND ABWASSERBETRIEBUNG SOWIE FÜR
ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdische Hochspannungsleitung mit Schutzbereich
s. textliche Festsetzung Ziff. 7

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Zweckbestimmung: öffentliche Kommunikationsfläche mit
Spielplatz

V Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
s. textliche Festsetzung Ziff. 6.5

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRT-
SCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES
WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasser-
schutz und die Regelung des Wasserabflusses

N 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 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-
schaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB),
s. textliche Festsetzung Ziff. 6.6

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 Bäu-
ern, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a), s. textliche Festsetzung Ziff. 6.2

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)

Anpflanzen: Bäume, s. textliche Festsetzung Ziff. 6.4

Erhaltung: Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Jmngrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei-
zuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
s. textliche Festsetzung Ziff. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebau-
ungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bau-
gebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
innerhalb eines Baugebiets (§ 9 Abs. 5 BauNVO)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nummer 2, 4 und 5 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
2. Ausschluss von zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Mischgebieten (§ 1 Abs. 2 und 6 BauNVO)
Die in § 6 Abs. 2 BauNVO unter Nummer 6, 7 und 8 genannten zulässigen Nutzungen und in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
3. Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung.
4. Geschosflächenberechnung (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
Die Geschosflächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der dazugehörigen Treppenaufgänge und ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen sind mitzurechnen.
5. Stellung von Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports müssen folgende Mindestabstände einhalten: von der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 2 m, von der Straßenverkehrsfläche 1,5 m.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Auf den Baugrundstücken in Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in Mischgebieten (MI) sind je Grundstück 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau mit einer Pflanzhöhe von mindestens 2 m bzw. als mindestens dreijähriger Obstbaum und mindestens fünf standortgerechte Großsträucher, 60-100 cm, anzupflanzen bzw. zu erhalten. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 geforderten Gehölze können nicht angerechnet werden.
6.2 Auf der mit [Symbol] gekennzeichneten Fläche ist eine mehrschichtige, artreiche und dichte Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern vorzunehmen. Dabei sind je Grundstück und je 70 m² Anpflanzungsfläche mindestens ein Laubbau mit einer Pflanzhöhe von mindestens 2 m und je 4 m² Anpflanzungsfläche mindestens ein Laubbau, 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 zweijährig durchgeführt werden. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
6.3 Entlang den festgesetzten inneren Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A und B) sind mindestens sechs standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm anzupflanzen und zu erhalten. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Für jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche mit einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Größe von mindestens 6,0 m² anzulegen. Sie ist zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die nicht als Fahrbahn, Gehweg, Stellplatz oder Zufahrt benötigten Flächen sind zu begrünen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

LISTE DER GEHÖLZARTEN

- PFLANZLISTE 1
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Aesculus carnea 'Brioti'
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Platanus acerifolia
Robinia pseudoacacia
Sorbus aria
Quercus petraea
Sorbus domestica
Tilia cordata
Tilia europaea
Ulmus glabra
Ulmus minor
Obstbäume (Apfel, Birne, Süßholzwä, Zwetschge)
Bergahorn
Spitzahorn
Rothkastanie
Purpur-Kastanie
Weißbuche
Hainbuche
Röhlbuche
Pflaume
Robinie
nord. Mehlbeere
Traubeneiche
Winterlinde
Krimleine
Bergahorn
Feldahorn
Rot-Ahorn
Purpur-Kastanie
Weißbuche
Hainbuche
Baumhasel
Weiß-/Rot-/Apfelorn
Baum-Magnolie
Zierapfel
Vogelkirsche
Zierkirsche
Flugulmus
Mispel
Malus floribunda
Prunus avium
Prunus serotina
Pieris japonica
Robinia pseudoacacia
'Monophylla'
Salix alba
Salix fragilis
Salix virens
Taxus baccata
Ulmus carpinifolia
Felsenbirne
Sommerflieder
Roter Hainriege
Kornelkirsche
Hainbuche
Hohe Blauenheide
Scharlach-Dorn
Crataegus punctata
Oleander
Weißdorn
Pflaumenblüte
Sanddorn
Bauerhortensie
Heckenkirsche
Majone
Felsenrose
Goldbeere
Heselerose
Weinrose
Purpur-Weide
Hirsch-Holunder
Sperberstrauch
Flieder
gem. Schneeball
Volliger Schneeball
Weigeele

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- § 1 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 05 "Schatzkammer" für den Ortsteil Warzen.
§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bis 42° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäude sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO.
§ 3 Dachendeckung
Zur Dachendeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachplatten/-ziegel mit den nachfolgend aufgelisteten Farbtonen des RAL-Farbregisters und der Zwischenöne zulässig: RAL 2001, 2002, 2004, 2008, 3000, 3002, 3003, 3011 und 3013. Nicht zulässig sind Dachendeckungen mit Glanzefekt. Begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sind zulässig.
§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchzuführen mißachtet, wenn:
1. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bis 42° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäude sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO.
2. Zur Dachendeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachplatten/-ziegel mit den nachfolgend aufgelisteten Farbtonen des RAL-Farbregisters und der Zwischenöne zulässig: RAL 2001, 2002, 2004, 2008, 3000, 3002, 3003, 3011 und 3013. Nicht zulässig sind Dachendeckungen mit Glanzefekt. Begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sind zulässig.
3. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

PFLANZLISTE 3

- Sträucher
Amelanchier lamarckii
Buddleia davidii
Cornus sanguinea
Cornus mas
Corylus avellana
Cornus alba
Cornus multiflora
Scharlach-Dorn
Crataegus punctata
Elaeagnus angustifolia
Diphysa maderum
Euonymus europaeus
Weißdorn
Pflaumenblüte
Sanddorn
Bauerhortensie
Heckenkirsche
Majone
Felsenrose
Goldbeere
Heselerose
Weinrose
Purpur-Weide
Hirsch-Holunder
Sperberstrauch
Flieder
gem. Schneeball
Volliger Schneeball
Weigeele

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

Aufteilungsbescheid
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am ... die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 05 "Schatzkammer" beschlossen.
Der Aufteilungsbescheid ist gemäß § 9 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planunterlagen
Kartengrundlage: ALK, Gemarkung Warzen, Flur 1, Maßstab 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtvererbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1982, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessungswertig zu verwenden. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortsteile ist optional möglich.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
PLANUNGSBÜRO BERND MÜLLER
Hortstraße 9
31162 Bad Salzdetfurth

Öffentliche Auslegung
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 07.11.2002 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 15.01.2001 bis 14.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Alfeld (Leine), 08.01.2003
Bürgermeister

Vereinfachte Änderung
Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 07.11.2002 die Vereinfachung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen.
Der Bebauungsplan im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wird durch Schreiben vom ... Geleitet zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

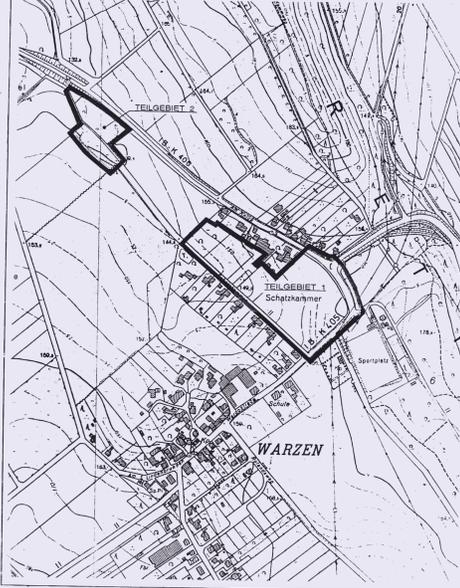
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.11.2002, als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan tritt in Kraft am 22.01.03 im Amtsbereich Nr. 05, des Landkreises Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.01.03 rechtsverbindlich geworden.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 2 und Zusatzkomma des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 19.03.2001 (Nds. GVBl. S. 112) und der Neufassung vom 19.07.2001 (Nds. GVBl. S. 394) hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) diesen Bebauungsplan Nr. 05 "Schatzkammer" betreffend die Pflanzzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden Liste der Gehölze und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Sitzung beschlossen.

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

GEMARKUNG WARZEN, FLUR 1



Kartengrundlage: DGK 5
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das
Katasteramt Alfeld (Leine) am 11.01.1995, Az. 05103 E

URSCHRIFT

STADT ALFELD (LEINE)
OT WARZEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 05
"SCHATZKAMMER"

PRÄAMBEL
UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachungen
gebildet durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.12.2001 (BGBl. I, Seite 3762 i.V.m. § 40 Abs. 1 Nr. 5 der
Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Neufassung vom 22.08.1994 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 19.03.2001 (Nds. GVBl. S. 112) und der Neufassung vom 19.07.2001 (Nds. GVBl. S. 394), hat der Rat
der Stadt Alfeld (Leine) diesen Bebauungsplan Nr. 05 "Schatzkammer" betreffend die Pflanzzeichnung, den
nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden Liste der Gehölze und den
nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Sitzung beschlossen.

Alfeld (Leine), 08.01.2003
Bürgermeister

Fassung: Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

PLANUNGSBÜRO BERND MÜLLER
Stadtplanung und Architektur
Hortstraße 9, 31162 Bad Salzdetfurth