

ARGE HOLTEMME

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Erläuterungsbericht**

WOHNPAK HOLTEMME

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN - SATZUNG ERLÄUTERUNGSBERICHT

Satzung - Örtliche Bauvorschrift

§ 1 Grundlagen

1. Es gilt als Grundlage aller Bestimmungen besonders für hier nicht konkret genannte oder ausgelassene Bestimmungen (wegen Geringfügigkeit, Nichtzutreffen oder Freizügigkeit) die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Neufassung vom 23.01.1990 §§ 1,3 12-16,19-23
2. Ferner sind Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.'86
 - Gemeinsamer Einführungserlaß zum Baugesetzbuch vom 01.10.'90
 - Gesetz über die Bauordnung BauO vom 20.07.'90

§ 2 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wohnpark Holtemme". (Flur und Flurstücke s. Plan)

ARGE HOLTEMME

Vorhaben- und Erschließungsplan Erläuterungsbericht

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend § 4 der BauNVO ist das benannte Wohngebiet ein "allgemeines Wohngebiet" (WA).

(1) Höhe baulicher Anlagen

Als Höchstmaß für den First werden 15,00 m festgelegt. Die Oberkante des Sockels darf max. 0,6 m über der Bezugslinie liegen. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante Gelände auf der Südseite der Gebäude als vereinbart. (Sockel ist der unmittelbar über dem Gelände liegende Teil der Gebäudeaußenfläche, die sich unterhalb des Erdgeschoßbodens befindet.) Das Erdgeschoßniveau der Mehrfamilienhäuser liegt 1,20 m unterhalb der Geländeoberkante. Im Erdgeschoß entsteht 1 Wohnung und Abstell- und Wirtschaftsräume.

(2) Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal **3** Vollgeschosse zulässig, ...

§ 4 Art der baulichen Nutzung

(1) Gestaltung der Dachform

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° bis 48° zulässig. Bei Gründächern ist eine geringere Dachneigung vorzusehen (30° max.). Für Nebengebäude und Garagen sind nur Flach- und Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 10° zulässig (für die Eindeckung mit Dachziegeln)

(2) Gestaltung der Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist in landschaftstypischen Materialien auszuführen, Dachsteine, Dachziegel und Gründächer sind zulässig, Farbe Dachziegel/-steine in naturrot. Well- und Profibleche o.ä. sind nicht zulässig

(3) Gestaltung der Außenwände

ARGE HOLTEMME

Vorhaben- und Erschließungsplan Erläuterungsbericht

Die Außenwände, Außenfassaden sind in Material, Farbe und Oberflächenbeschaffenheit als Verblend- bzw. als Putzflächen so zu gestalten, wie es die landschaftstypischen Gegebenheiten erlauben.
Putzfassadenfarbtöne: Grundfarbe weiß, abgetönt in braun, grau, graublau o.ä., grelle Farbtöne sind unzulässig (pink o.ä.)

(4) Nebengebäude

Nebengebäude müssen in Konstruktion, Material, Farbe sowie ihrer Stellung auf das Hauptgebäude abgestimmt sein.

(5) Garagen

Garagen sind auf dem eigenen Grundstück unter Einhaltung der gültigen Grenzabstände anzuordnen. Doppelgaragen auf der Grundstücksgrenze für jeweils zwei Nachbarn sind zulässig, wenn beide Nachbarn eine vom Aussehen und von der Erscheinung einheitliche Variante wählen.

(6) Stellplätze

Auf jedem Grundstück ist ein PKW- Stellplatz zusätzlich zur Garage anzuordnen. Wird keine Garage vorgesehen, sind 2 Stellplätze auf jedem Grundstück zu planen.

(7) Befestigte Freiflächen

Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Als Material für die Befestigung von Zufahrten, Hofflächen, Parkflächen o.ä. sind nur Natursteinpflaster, Betonverbundsteinpflaster, Pflaster, Pflaster aus Ziegeleien und wassergebundenes Mineralgemisch zulässig.

Geschlossene Betonflächen sind unzulässig. Als Material kommen bevorzugt Gitterpflastersteine zum Einsatz.

Es gelten die Festlegungen im GRÜNORDNUNGSPLAN:

(8) Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Für die Bepflanzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen sind außer Obstgehölzen nur standortgerechte Bäume und Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation zulässig.

Zur Holtemme wird ein 10 m breiter Grünstreifen angeordnet; die vorhandene Ufereinfassung ist zu erhalten.

Es gelten die Festlegungen im GRÜNORDNUNGSPLAN

Für die Errichtung von Kinderspielflächen ist § 9 Abs. 3 BauO maßgebend.

ARGE HOLTEMME

Vorhaben- und Erschließungsplan Erläuterungsbericht

(9) Gestaltung und Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke sind vorzugsweise lebende Hecken zu verwenden. Daneben sind Holzzäune zulässig. Zäune aus Maschendraht sind als Nachbargrenzen zulässig. Die Höhe von 1,20 m straßenseitig darf nicht überschritten werden. Erhalten Zäune einen Pfosten oder Sockel, so sind Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Sockel und Pfosten aus Natursteinen sind zulässig.

Ortsuntypische Jägerzäune sind unzulässig, Staketzäune sollten bevorzugt werden.

Es gelten die Festlegungen im GRÜNORDNUNGSPLAN

§ 5 Infrastruktur

(1) Zuwegung

Die Zuwegung erfolgt gemäß Plan über die Straße "An der Holtemme". Die Straße wird als Anliegerstraße ausgeführt, b = 3 bis 5 Meter. Das Wegerecht ist gesichert.

(2) Energieversorgung

Es wird festgelegt, daß vorzugsweise Erdgas als Brennstoff Verwendung findet. Kohlenheizung ist unzulässig.. Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die Energieversorgung garantiert.

Dem Erläuterungsbericht liegen die Anlagen I und II bei; sie beinhalten die Zusagen der Versorgungsunternehmen.

Die Anbindung der Versorgungsleitungen erfolgt über das Flurstück 164/4, Inhaber Herr Büchting, an die Hauptleitungen der Straße "An der Holtemme".

Eine Übernahme der Baulast für die Versorgungsleitungen ist im Kaufvertrag 1318/93 Notar Frau Schoor/Wernigerode von Herrn Büchting übernommen worden.

(3) Wasserversorgung

Öffentliche Trinkwasserversorgung ist in der Gemeindestraße "An der Holtemme" vorhanden.

Eine Anschlußzusage der MAWAG liegt uns vor (Anlage III), Leitungsführung siehe Pkt. (2).

ARGE HOLTEMME

Vorhaben- und Erschließungsplan Erläuterungsbericht

(4) Abwasserentsorgung

Es ist der Anschluß an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde vorgesehen. Der 1. Bauabschnitt (Häuser direkt an der Holtemme) soll 1994 an die Kanalisation, Straße "An der Holtemme" angeschlossen werden; die Einleitungszusage des Abwasserverbandes Holtemme liegt vor (Anlage IV). 1995 werden dann im 2. Bauabschnitt die restlichen Gebäude erstellt und angeschlossen.

Durch eine Höhendifferenz zum Straßenniveau von ca. 1,80 m Maximum wird eine Abwasserhebeanlage erforderlich, die das Abwasser um ca. 1,50 m hebt (z.B.: Fäkalienhebeanlage Pumpmax 5.1 / Fa. Kordes, Anlage V).

(5) Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser ist vorzugsweise auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Das überschüssige Regenwasser wird direkt in die Holtemme eingeleitet. Zur Regenrückhaltung ist ein Teich o.ä. auszubilden.

(6) Verkabelung

Bei TV - Verkabelung ist der Anschluß vorgeschrieben.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach Baurecht, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich ein Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

ARGE HOLTEMME

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Erläuterungsbericht**

§ 7 Gelände der alten Lederfabrik

Das Gebäude der alten Lederfabrik soll im 2. Bauabschnitt ebenfalls in Wohnungen um-/ausgebaut werden.

Im Erdgeschoß des Komplexes sollen Artspraxen, Getränke- und Lebensmitteläden oder ähnliche Gewerbetriebe angesiedelt werden.

Entsprechende Vorgespräche sind mit dem Eigentümer des Geländes, Herr Büchting, vorbesprochen.

Mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan wird für das Fabrikgelände ebenfalls ein "allgemeines Wohngebiet WA" festgelegt.

Aufgestellt: Hille, den 19.05.94

Der Entwurfsverfasser:

Ingenieurgesellschaft
Steinmann & Hupe
Osterfeld 55

32479 Hille
