



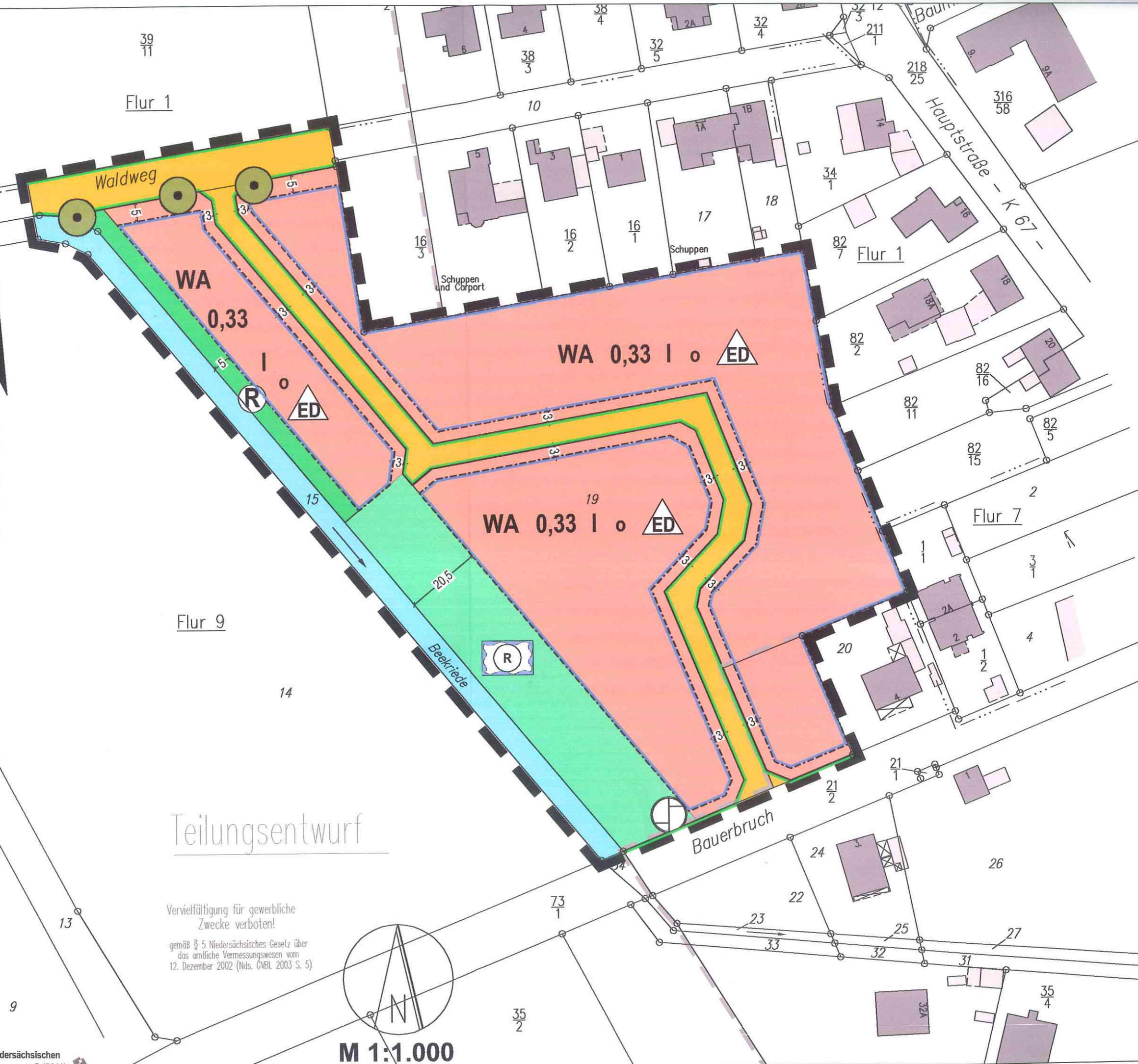
Gemeinde Wasbüttel

**Bauerbruch
mit örtlicher Bauvorschrift
zugl. Ortskern 1. Änderung**

Bebauungsplan

Stand: § 10 (3) BauGB

2.13
1.13
1.12

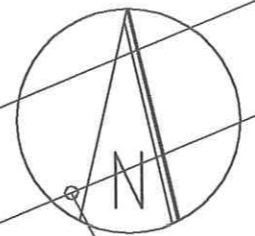


Gemeinde: Wasbüttel
Gemarkung: Wasbüttel
Flur: 9
Auftragsnummer: 2013-1001
Projekt: Bebauungsplan "Bauerbruch"

Datum: 15.04.2013
Bearbeiter: Glöde, VT
Bemerkungen:

Teilungsentwurf

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!
 gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)



M 1:1.000

02.13
01.13
11.12

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
 - 1.1 Das Mindestmaß der Baugrundstücke wird auf 700 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften festgesetzt.
 - 1.2 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig.
2. Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ist die Anlage von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.
3. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist je Baugrundstück auf der Straßenzugewandten Gebäudeseite je ein heimisches, standortgerechtes Laubgehölz der Artenliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
4. Die zu erhaltenden Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
5. Innerhalb der mit "R" gekennzeichneten Fläche sind die Errichtung baulicher Anlagen und die Bepflanzung mit baum- oder strauchartigen Gehölzen unzulässig. Eine Wieseneinsaat und die Bepflanzung mit einjährigen Pflanzen sind zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von Einfriedungen ohne Fundamente. Die Nutzung des Gewässerräumstreifens zur Gewässerunterhaltung der "Beekriede" ist zu dulden.
6. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens nach den hydraulischen Erfordernissen in naturnaher Gestaltung zulässig. Die Errichtung erforderlicher Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes (z.B. Abwasserpumpwerk) ist zulässig.
7. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Telekommunikationsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.

Artenliste 1

Bäume II. Ordnung wie:

Hainbuche, Schlehe, Weißdorn, Rotdorn, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Lockenweide, Sanddorn, Flieder, Traubenkirsche, heimische Obstbaumarten.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund der §§ 56, 97 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 "Bauerbruch".
- (2) Sachlicher Geltungsbereich:
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die straßenseitigen Einfriedungen.

§ 2 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

§ 3 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).

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2, 3 und 5

Maß der baulichen Nutzung

0,33 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

Verkehrsflächen

Yellow box Straßenverkehrsflächen

Green line Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

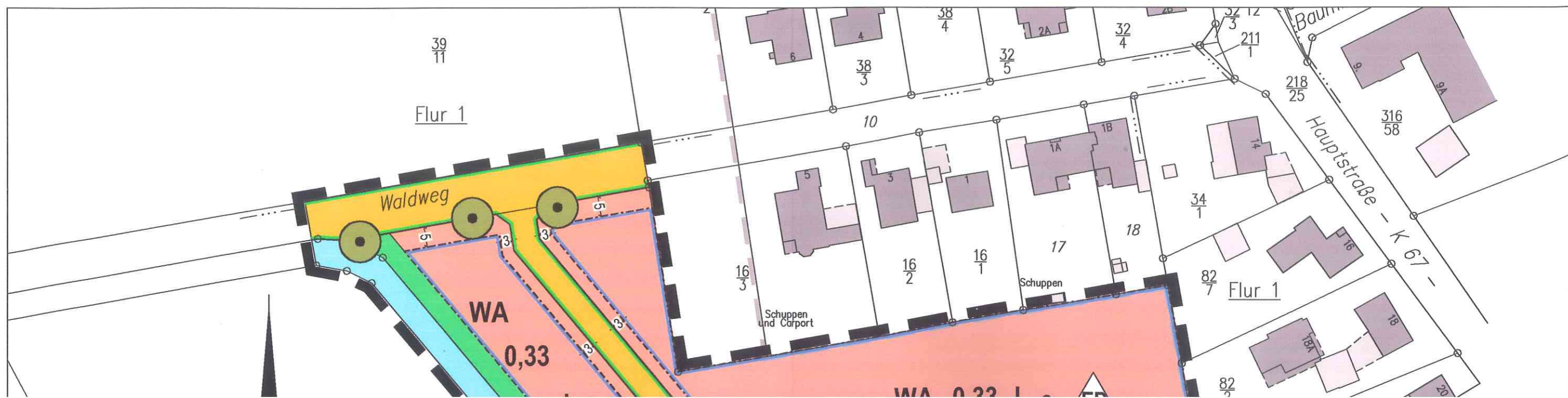
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Circle with cross Hebestation / Pumpwerk, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

Grünflächen

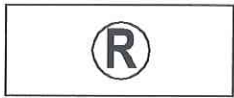
Green box Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

Circle with R Regenwasserrückhaltung



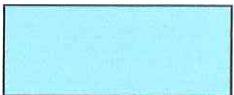


Private Grünflächen, s. textliche Festsetzung Ziff. 5



Zuordnung, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



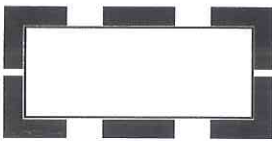
Wasserflächen

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



Bäume erhalten, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Ortskern mit ÖBV

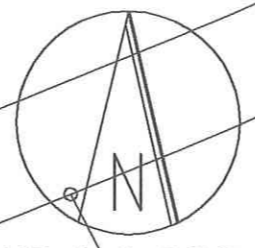
Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
 - 1.1 Das Mindestmaß der Baugrundstücke wird auf 700 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften festgesetzt.
 - 1.2 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig.
2. Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ist die Anlage von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.
3. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist je Baugrundstück auf der Straßenzugewandten Gebäudeseite je ein heimisches, standortgerechtes Laubgehölz der Artenliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
4. Die zu erhaltenden Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
5. Innerhalb der mit "R" gekennzeichneten Fläche sind die Errichtung baulicher Anlagen und die Bepflanzung mit baum- oder strauchartigen Gehölzen unzulässig. Eine Wieseneinsaat und die Bepflanzung mit einjährigen Pflanzen sind zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von Einfriedungen ohne Fundamente. Die



Teilungsentwurf

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!
 gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)



M 1:1.000

ERDMANN
VERMESSUNGEN
 Knickwall 16 · 38518 Gifhorn
 Telefon: (05371) 9836-0 · Fax: (05371) 9836-26
 e-mail: info@vermessung.erdmann.de · homepage: www.vermessung.erdmann.de

Gemeinde:	Wasbüttel
Gemarkung:	Wasbüttel
Flur:	9
Auftragsnummer:	2013-1001
Projekt:	Bebauungsplan "Bauerbruch"
Datum:	15.04.2013
Bearbeiter:	Glöhde, VT
Bemerkungen:	

2013 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 11.12 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN