

Das Flurstück liegt in einem Flurbereinigungsgebiet! Nach § 34 des Flurbereinigungsgesetzes i.d.F. vom 16.03.1976 (BGB1 Teil 1 S. 546) dürfen Bauwerke nur mit Zustimmung des Amtes für Agrarstruktur errichtet, wesentlich verändert oder beseitigt werden.



Angefertigt im April 1998
 Auftragsnr. 980006
 Gemarkung Wasbüttel
 Flur 2
 Maßstab 1: 1000
 DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knieckwall 1b
 Telefon 05371/56770 Telefax 05371/56930
 38518 GIFHORN

Gemeinde Wasbüttel

Bebauungsplan

„Baumkamp-West“ mit ÖBV

Urschrift

Maßstab

1:1.000

Dipl.-Ing.

Waldemar Goltz

Architekt - Stadtplaner

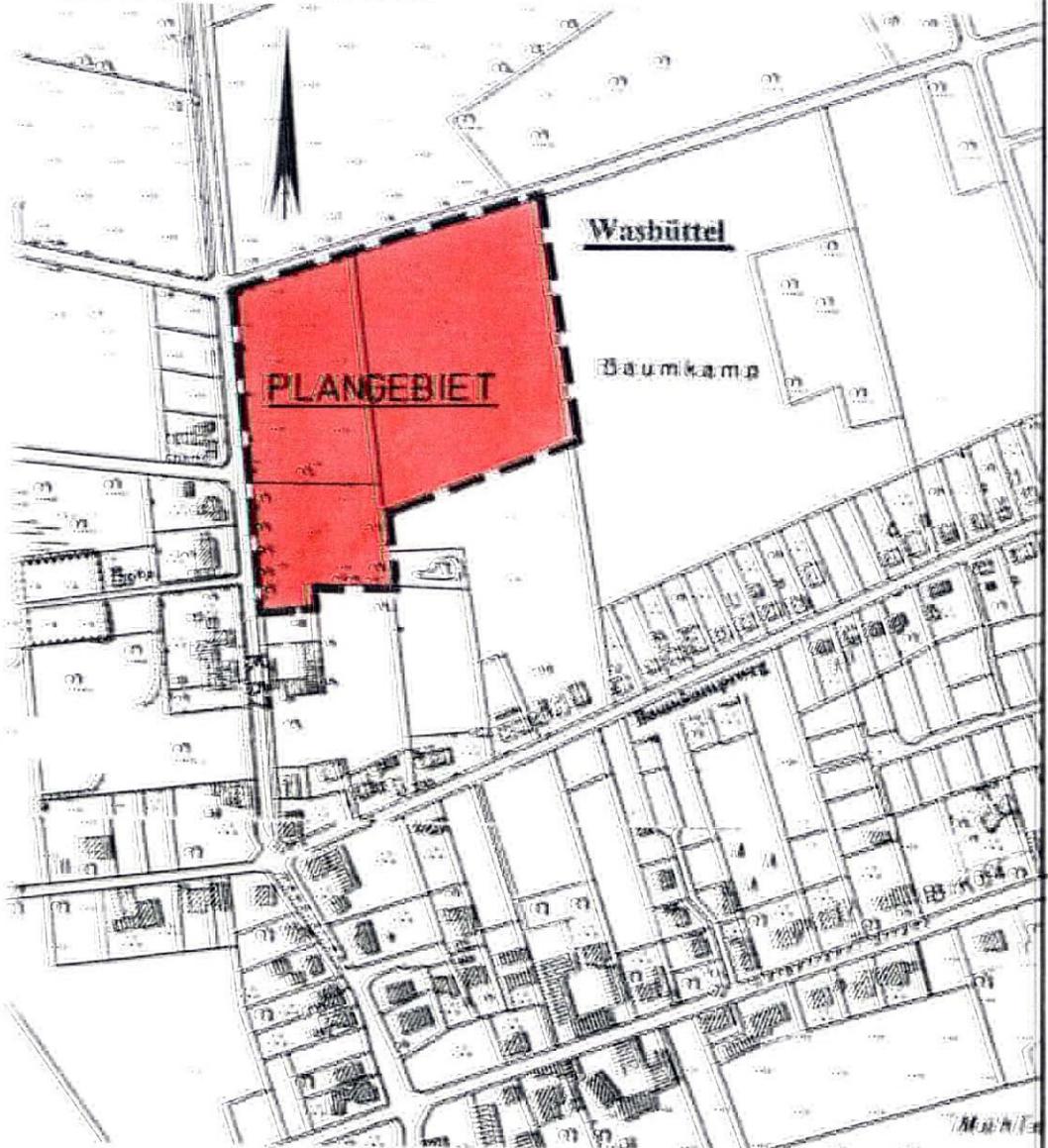
38518 Gifhorn

Datum:

06.05.1998

geändert:

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



Grünflächen



Grünfläche, privat

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



Umgranzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Zweckbestimmung:
Regenrückhaltebecken
siehe textliche Festsetzung Nr. 4

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



Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 5



zu erhaltender Baum
siehe textliche Festsetzung Nr. 5 e) und Nr. 5 f)

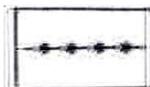
Sonstige Planzeichen



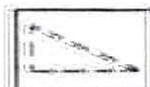
Mit Leitungsrecht belastete Fläche
Begünstigter: Versorgungsträger



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Sichtdreieck
von jeglicher Sichtbehinderung (Baubauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrhahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

Nachrichtlich



Ortsdurchfahrtsgrenze

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

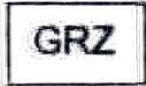


Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 9

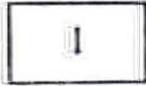


Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 9

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl

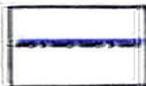


Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 9



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche, Mischfläche

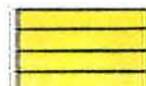


Fußweg



Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbe- seitigung sowie für Ablagerungen

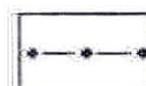


Fläche für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



0,4 kV-Kabel, unterirdisch

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen.
2. Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO zulässigen
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3),
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
 - Tankstellen (Nr. 7) und
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.
3. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
4. Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
5. Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
 - a) Zu pflanzen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher.
(siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlliste).
 - b) Bei Sträuchern ist je 2 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen;
Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
 - c) Für die Bäume sind je 50 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
 - d) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstückbefestigungen) 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm, wie unter a. und c. festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
 - e) Um die Kopfweiden ist in einem Radius von 5,00 m eine Versiegelung der Bodenoberfläche unzulässig.
 - f) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
6. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
7. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
8.
 - 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.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
9. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
 - a) bei Einzelhäusern 700 m²;
 - b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 425 m².

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Baumkamp-West“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung und Farbton der Dacheindeckung) und der Einfriedungen.

§ 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig.
2. Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carnots) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
3. Für alle geneigten Dachflächen sind nur Dacheindeckungen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

RAL 3000 (Feuerrot),
RAL 3002 (Karminrot),
RAL 3011 (Braunrot),
RAL 8012 (Rotbraun),
RAL 8015 (Kastanienbraun)

und deren Zwischentöne.

Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und 3 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenskollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

§ 3 Einfriedungen

1. Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,90 m über dem Bezugspunkt zulässig; Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.

§ 7 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 - 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,00 geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehend- / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wahlbüchel

den 30.09.1998


Bürgermeister/in



Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGZ am ortsüblich bekanntgemacht.

den

Bürgermeister/in

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04./1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

29.09.98

den



(Unterschrift)



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 06.05.1998

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt - Stadtplaner
Am Albertkanal 5
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.05.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.05.1998 bis 22.07.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Werbüchel, den 30.09.1998

Bürgermeisterin

öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

den

Bürgermeisterin

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

, den

Bürgermeister/in

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wassbottel, den 30.09.2008


Bürgermeister/in



Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 3 Satz 2/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen/Maßgaben /mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

, den

Unterschrift

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom bis öffentlich ausgeteilt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

, den

Bürgermeister/in

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/die ~~Ertelung~~ ~~der~~ Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.1998 im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.1998 rechtsverbindlich geworden.

Wasbittel ..den 01.10.1998

[Signature]
Bürgermeisterin



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

..den

Bürgermeisterin

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

..den

Bürgermeisterin

Angefertigt im April 1998

Auftragsnr. 980006

Gemarkung Wasbüttel

Flur 2

Mäßstab 1:1000

DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Knochenwall 10

Telefon 05371/56770 Telefax 05371/56890

3 8 5 1 8 G I F H O R N

Das Flurstück liegt in einem Flurbereinigungsgebiet! Nach § 34 des Flurbereinigungsgesetzes i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBI Teil I S. 546) dürfen Bauwerke nur mit Zustimmung des Amtes für Agrarstruktur errichtet, wesentlich verändert oder beseitigt werden.