



# Baumkamp West mit ÖBV

Hauptstraße - K 67

Ahornring

Ahornring

Eichenkamp

Eichenkamp

Kastanienweg

Straße

Grünanlage

Grünanlage

Teich

WA 2Wo  
GRZ 0,35

334/31

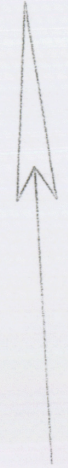
52/44

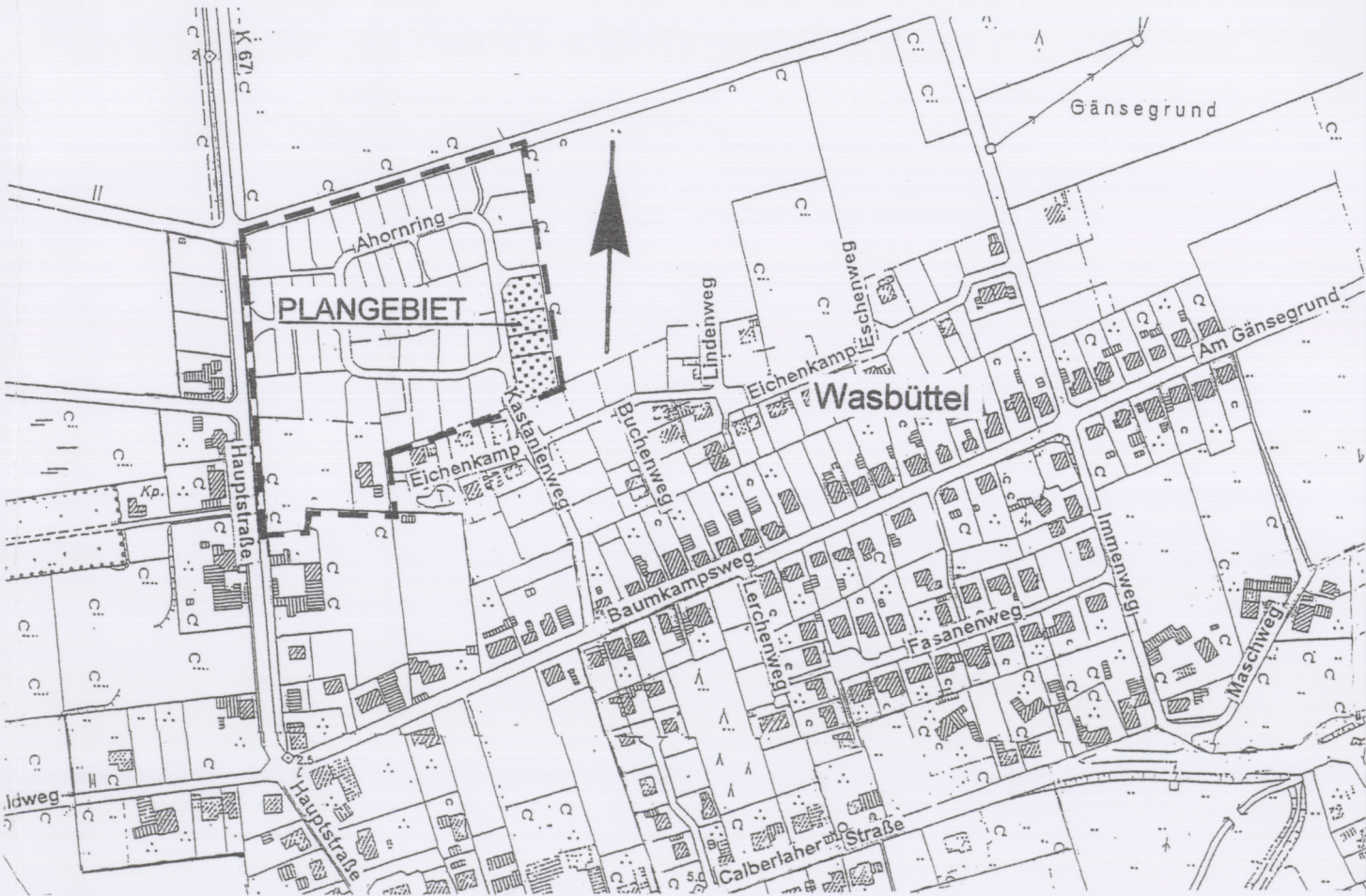
48/7

48/47

Urschrift der...  
um...  
5...

Parkplatz





---  
Geltungsbereich des B-Planes  
„Baumkamp-West“ mit ÖBV

.....  
Geltungsbereich der 1. Änderung

<b>GEMEINDE WASBÜTTEL</b>	
<b>Bebauungsplan URSCHRIFT</b>	
<b>„Baumkamp-West“ mit ÖBV, 1. Änderung gemäß § 13 BauGB</b>	
Maßstab: 1 : 1.000	Stand: 22.12.2005 geändert am: 31.08.06
<b>C-G-P Stadtplanung GmbH</b>	

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

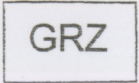
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))



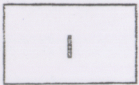
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



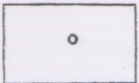
Grundflächenzahl



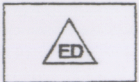
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

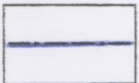
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2



Baugrenze

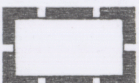
## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

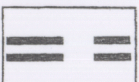


Bäume  
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

## Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Geltungsbereich des seit dem 30.09.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes  
„Baumkamp-West“ mit ÖBV

# 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. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB).
3. Um die Kopfweiden ist in einem Radius von 5,00 m eine Versiegelung der Bodenoberfläche unzulässig.
4. Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10 – 12 cm anzupflanzen. Zu pflanzen sind nur heimische, standortheimische Bäume und Sträucher (siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlliste). Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
5. Westlich des Sportplatzes ist eine Eiche mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm, gemessen 1,0 m über dem Boden, anzupflanzen.
6. Die in Nr. 3. bis Nr. 5 genannten Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
7. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt sind.  
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Plangebiet entsprechend zugeordnet.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
  - a) bei Einzelhäusern 700 m<sup>2</sup> ;
  - b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 425 m<sup>2</sup>.

# Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

## § 1 – Geltungsbereich

### 1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Baumkamp-West“, 1. Änderung. 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 (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
3. Für alle geneigten Dachflächen sind nur Dacheindeckungen in den nachstehenden Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

RAL 3000 (Feuerrot),  
RAL 3002 (Karmenrot),  
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 (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

## § 3 – Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt zulässig; Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.

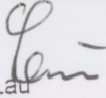
## § 4 – Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 50.000,00 geahndet werden.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 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 ~~nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wasbüttel, den 19.09.06

  
Lau

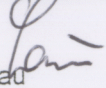
Bürgermeister



## Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.03.06 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.03.06 ortsüblich bekannt gemacht.

Wasbüttel, den 19.09.06

  
Lau

Bürgermeister



## Planunterlage

Kartengrundlage:  
Maßstab: 1 : 1.000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die ~~städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_)~~. 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.

Gifhorn

, den **29 SEP. 2006**

*Langer*  
(Unterschrift)



### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 22.12.2005

**C-G-P**

**Stadtplanung GmbH  
Nelkenweg 9  
29392 Wesendorf**

*Langer*  
Langer

~~Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.03.06 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 08.05.06 gegeben.~~

Wasbüttel, den 19.09.06

*Lau*  
Lau

Bürgermeister



### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.03.06 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.06 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.04.06 bis 08.05.06 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wasbüttel, den 19.09.06

*Lau*  
Lau

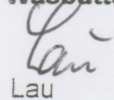
Bürgermeister



## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.08.06 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wasbüttel, den 19.09.06



Lau

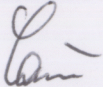
Bürgermeister



## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.9.2006 im Amtsblatt Nr. 11 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.9.06 in Kraft getreten.

Wasbüttel, den 2.10.2006



Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wasbüttel, den

Bürgermeister