

**B-PLAN NR.7
FAHRENKAMP - SÜD**

**B-PLAN
HORENBERG**

WA	I
2WO	h max.
GRZ	9,50m
0,35	
ED	

WA	I
2WO	h max.
GRZ	9,50m
0,35	
ED	

WA	I
2WO	h max.
GRZ	9,50m
0,35	
ED	

WA	I
2WO	h max.
GRZ	9,50m
0,35	
ED	

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten
 (§ 13 und 19 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985 Nds. GVBl. S. 187)

Angefertigt im Oktober 2001 durch Weinreich, VT

Auftragsnr. 2001-8021
 Gemarkung Wasbüttel
 Flur 8
 Maßstab 1: 1000
 DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knickwall 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 3 8 5 1 8 G I F H O R N

Gemeinde Wasbüttel

Urschrift

Bebauungsplan

„Neue Wiese“ mit ÖBV

Maßstab

1:1.000

Dipl.-Ing.

Waldemar Goltz

Architekt · Stadtplaner

Am Allerkanal 6
38518 Gifhorn

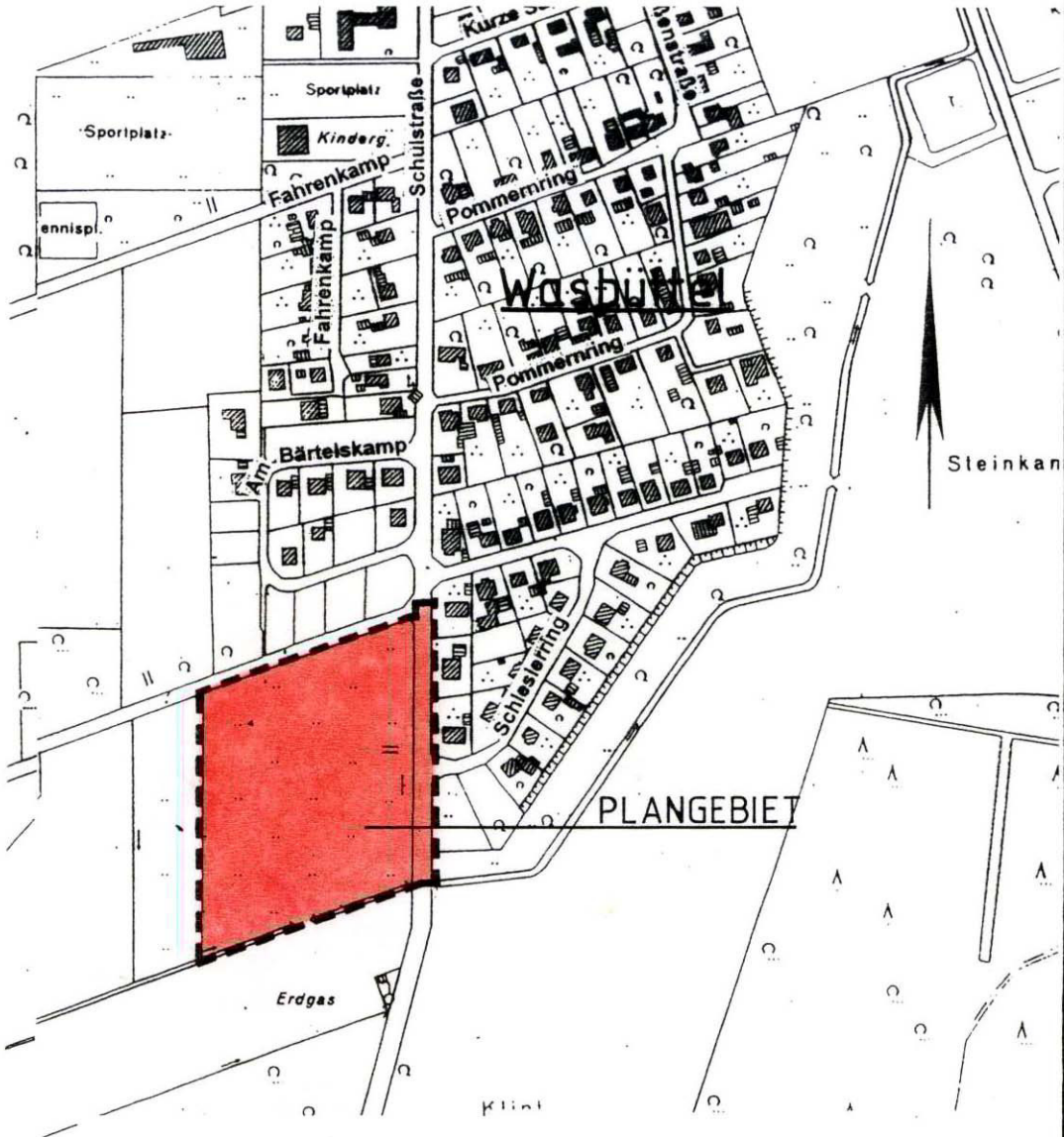
Datum:

30.11.2001

geändert: 23.01.2002

29.01.2002 , 15.05.2002

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



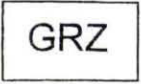
Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

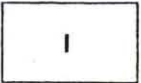


Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

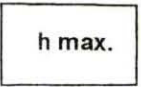
Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

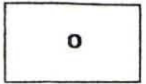


Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

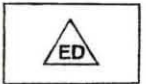


Höhe baulicher Anlagen als Höchstmass, in m über einem Bezugspunkt
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

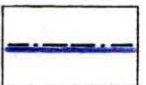
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 4



Baugrenze

Verkehrsflächen



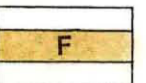
Straßenverkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen, Mischflächen

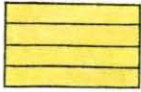


Straßenbegrenzungslinie



Fußweg

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

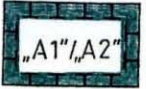


Fläche für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Wasser (Regenrückhaltebecken)
siehe textliche Festsetzung Nr. 5

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



Ümgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 6 und Nr. 7

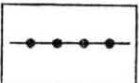


Zu erhaltender Baum
siehe textliche Festsetzung Nr. 6 c)

Sonstige Planzeichen

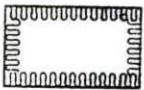


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

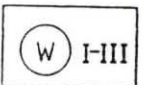


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

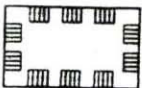
Nachrichtlich



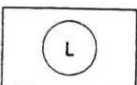
Ümgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen



Wasserschutzgebiet, Zone I, II und III



Ümgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts



Landschaftsschutzgebiet „Martinsbüttel“

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.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
3. Höhe der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
 - 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. Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Oberkante der Dachhaut und der Außenseite des aufgehenden Mauerwerkes.
 - c) Die zulässige Firsthöhe (FH) ist auf maximal 9,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
4. Je Wohngebäude sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB).
5. Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Wasser ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
6.
 - a) Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung „A 1“ und der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen vorzunehmen. Als Gehölzarten sind Birke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) zu verwenden. Insgesamt sind 5 Gehölze zu pflanzen.
 - b) Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung „A 2“ und der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine extensiv zu pflegende Ruderalflur (2 malige Mahd im Jahr) anzulegen. Die Düngung der Fläche muss unterbleiben. Auf dieser Fläche ist eine Streuobstwiese aus standortgerechten, hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. Die Gehölze sind im Verband 10 x 10 m zu pflanzen. Zur Horenriede ist ein Abstand einzuhalten, der einen Räumstreifen von 5 m parallel zur Horenriede sicher stellt. Als Pflanzqualitäten sind jeweils Hochstämme, zweimal verschult, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm zu verwenden.
 - c) Die 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 innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind. Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem Flurstück 194/3 der Flur 1 und den Flurstücken 14/1 und 16 der Flur 8 entsprechend zugeordnet.
8. Die gem. § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze – Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
9. Die gem. § 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 Grundstückseinfriedungen.
10. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
 - a) bei Einzelhäusern 700 m²,
 - b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 450 m².

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Neue Wiese“. 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), der Außenwandflächen, der Einfriedungen und der Grundstücksbefestigungen.

§ 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 Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen 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 Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.

§ 3 Gebäudeaußenwandflächen

1. Die Außenflächen der Gebäude sind als Verblendmauerwerk, als verputzte Flächen oder in Holzverkleidung herzustellen.
2. An den Gebäudeaußenflächen sind Fachwerkimitationen, Baustoffimitate aus Kunststoff oder bituminierter Pappe sowie die Verwendung von glasierten und glänzenden Materialien ausgeschlossen.

§ 4 Ausnahmen

Ausgenommen von den Regelungen der §§ 2 und 3 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energien (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

§ 5 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.

§ 6 Grundstücksbefestigungen

Das Material für die Befestigung auf den Grundstücken (z.B. Zufahrten, Terrassen und Zuwegungen) ist so zu wählen, dass ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird. Davon ausgenommen sind die notwendigen Stellplätze auf der Grundlage der NBauO.

§ 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 - 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 50.000,00 geahndet werden.

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.

Wasbüttel _____, den _____

Bürgermeister/in _____

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.05.2002 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wasbüttel _____, den 21.05.2002



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.

Wasbüttel _____, 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 ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Wasbüttel _____, den _____

Bürgermeister/in _____

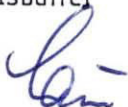
Inkrafttreten

~~Der Bebauungsplan/die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans~~ ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 29.6.2002 im Amtsblatt Nr.

12 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.6.2002 rechtsverbindlich geworden.

Wasbüttel

, den 15.7.2002



Bürgermeister/in



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.

Wasbüttel

, den

Bürgermeister/in

Mängel der Abwägung

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

Wasbüttel

, den

Bürgermeister/in

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/oberstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden / nebenstehenden/ oberstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wasbüttel

, den 21.05.2002

Bürgermeister/in



Aufstellungsbeschluss

Der ~~Rat~~ Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 5.2.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Wasbüttel

, den 21.5.2002

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 10 / 2001). 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 24.6.2002

(Unterschrift)



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 30. 11. 2001



Dipl.-Ing.

Waldemar Goltz

Architekt · Stadtplaner
Am Allerkanal 6
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28. 01. 2002 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 05.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18. 02. 2002 bis 19. 03. 2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wasbüttel

, den 21. 05. 2002




Bürgermeister/in

Erneute 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 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wasbüttel

, den

Bürgermeister/in

7
Vervielfältigung für gewerbliche
Zwecke verboten!

(§ 13 und 19 des Nds. Vermessungs-
und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985
Nds. GVBl. S. 187)

Angefertigt im Oktober 2001
durch Weinreich, VT

Auftragsnr. 2001-8021

Gemarkung Wasbüttel

Flur 8

Maßstab 1: 1000

DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Knickwall 16

Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26

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