



Teilplan I

PLANUNTERLAGE 1 : 1000
 angefertigt von Katasteramt, St. Florian
 Stand von : 08.12.2005 Az. : L4-762/2005
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Gemeinde : Wasbüttel Flur : 1, 2, 6, 7 + 9
 Die Verantwortung für die Angaben über nichtverpflichtende Inhalte und die vollständige
 Richtigkeit der Daten ist ausschließlich dem Auftraggeber zu überlassen.
 Verantwortlich: 12. Dezember 2005, 10:00 Uhr, Seite 1/1

GEMEINDE Wasbüttel **URSCHRIFT**
 Bebauungsplan
 „Ortskern“ mit ÖBV
 Maßstab: 1 : 1000 Stand: 01.07.2004
 geändert am: 05.01.06 / 24.01.06 / 10.09.06 / 19.09.06
 C-G-P Stadtplanung GmbH

GEMEINDE Wasbüttel **URSCHRIFT**
 Bebauungsplan
 „Ortskern“ mit ÖBV
 Maßstab: 1 : 1000 Stand: 01.07.2004
 geändert am: 05.01.06 / 24.01.06 / 10.09.06 / 19.09.06
 C-G-P Stadtplanung GmbH

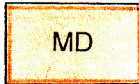
Teilplan II

PLANUNTERLAGE 1 : 1000
 angefertigt von Katasteramt, St. Florian
 Stand von : 08.12.2005 Az. : L4-762/2005
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Gemeinde : Wasbüttel Flur : 1, 2, 6, 7 + 9
 Die Verantwortung für die Angaben über nichtverpflichtende Inhalte und die vollständige
 Richtigkeit der Daten ist ausschließlich dem Auftraggeber zu überlassen.
 Verantwortlich: 12. Dezember 2005, 10:00 Uhr, Seite 1/1

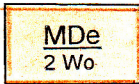
Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

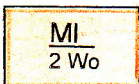
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))



Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1



Dorfgebiete, eingeschränkt (§ 5 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 2



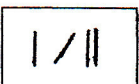
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



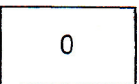
Grundflächenzahl
siehe textliche Festsetzung Nr. 4



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

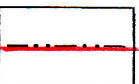
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 5



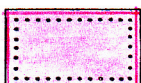
Baulinie



Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

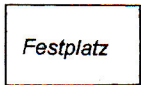


Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:



Schule



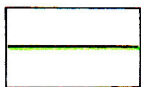
Festplatz
siehe textliche Festsetzung Nr. 7

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



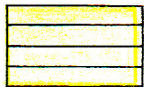
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



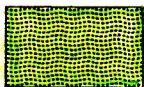
Fläche für Versorgungsanlagen



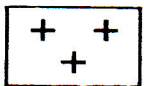
Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo-Stationsplatz)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche, öffentlich (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Zweckbestimmung: Friedhof

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

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)

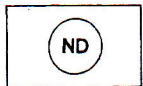


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 8

Erhaltung :



Bäume
siehe textliche Festsetzung Nr. 9



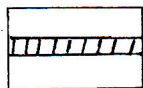
Naturdenkmal

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

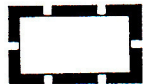


Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

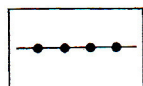
Sonstige Planzeichen



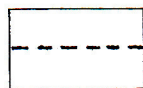
Mauer



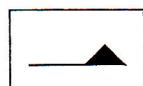
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Sichtdreieck
Von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung 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

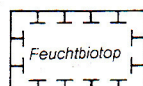


Ortsdurchfahrtsgrenze

Nachrichtlich



Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt zum Teil im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wedelheine und in der Trinkwasserschutzzone III.
Die Bestimmungen der Trinkwasserschutzzonverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.



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

Textliche Festsetzungen

1. Im Dorfgebiet (MD) sind die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Das Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 8),
 - Tankstellen (Nr. 9)ausgeschlossen.
Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
 - Tankstellen (Nr. 7),
 - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8)ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
5. Im Mischgebiet (MI) und im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) sind je Wohngebäude bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
6. Die zulässige Firsthöhe (FH) ist
 - a) für I-geschossige Gebäude auf maximal 9,0 m;
 - b) für II-geschossige Gebäude auf maximal 12,0 müber dem Bezugspunkt festgesetzt.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.
7. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Festplatz sind die dörflichen Gemeinschaftsveranstaltungen mit den dazugehörigen Fahrgeschäften, Verkaufsständen, Zelten, die an maximal 10 Tagen oder Nächten im Jahr bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben stattfinden, zulässig.
8. Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen weder Aufschüttungen noch Abgrabungen vorgenommen werden. Vielmehr ist das vorhandene Gelände in seiner derzeitigen Gestalt und Funktion zu erhalten.
9. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
10. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze) sowie Garagen sind in den nicht überbaubaren Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, nicht zulässig.
11. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind in den nicht überbaubaren Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, nicht zulässig.
10. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
 - a) bei Einzelhäusern 800 m²;
 - b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 600 m².

Textliche Festsetzungen

1. Im Dorfgebiet (MD) sind die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Das Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 8),
 - Tankstellen (Nr. 9)ausgeschlossen.
Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
 - Tankstellen (Nr. 7),
 - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8)ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
5. Im Mischgebiet (MI) und im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) sind je Wohngebäude bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
6. Die zulässige Firsthöhe (FH) ist
 - a) für I-geschossige Gebäude auf maximal 9,0 m;
 - b) für II-geschossige Gebäude auf maximal 12,0 müber dem Bezugspunkt festgesetzt.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.
7. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Festplatz sind die dörflichen Gemeinschaftsveranstaltungen mit den dazugehörigen Fahrgeschäften, Verkaufsständen, Zelten, die an maximal 10 Tagen oder Nächten im Jahr bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben stattfinden, zulässig.
8. Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen weder Aufschüttungen noch Abgrabungen vorgenommen werden. Vielmehr ist das vorhandene Gelände in seiner derzeitigen Gestalt und Funktion zu erhalten.
9. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
10. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze) sowie Garagen sind in den nicht überbaubaren Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, nicht zulässig.
11. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind in den nicht überbaubaren Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, nicht zulässig.
10. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
 - a) bei Einzelhäusern 800 m²;
 - b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 600 m².

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 – Geltungsbereich

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bbauungsplanes „Ortskern“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung baulicher Maßnahmen aller Art, wie Anbauten, Abbrüche, Umbauten, Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungs-, Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie für die Gestaltung von Dächern, Außenwänden und Fassaden, Fenstern und sonstigen Öffnungen, Vordächern und Eingangstreppten, Einfriedungen, Straßenbelägen und Zufahrten, desgleichen für die Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

§ 2 – Allgemeine Anforderung an die Gestaltung

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Äußeres erhalten. Sie müssen sich nach Bauart und Baustoff, nach Maßstab, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung der Außenwandflächen dem vorhandenen Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dies gilt für alle baulichen Maßnahmen im Sinne für Neubau, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden. Doppelhäuser sind in einheitlicher Material- und Farbgestaltung auszuführen.

§ 3 – Besonderheiten und bauliche Umgebung

1. Baudenkmale und andere erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude sind unwiederbringliche städtebauliche Werte. Die zu erhaltenden Besonderheiten sind dem als Anlage zur ÖBV beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.
2. Das noch teilweise vorhandene Natursteinpflaster auf Plätzen und Hofräumen gehört zu den wichtigsten Gestaltungsmerkmalen und ist daher grundsätzlich zu erhalten. Die zu erhaltenden Bereiche sind dem als Anlage zur ÖBV beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

§ 4 – Dächer und Vordächer

1. Dachform, Firstrichtung und Neigung der Dächer vorhandener Gebäude sind beizubehalten, sofern nicht aus zwingenden gestalterischen oder konstruktiven Gründen eine Veränderung erforderlich wird. Dies gilt auch bei Ersatzbauten. Bei Gebäuden, die auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung ungebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen errichtet werden, muss die Firstrichtung der im Straßenbild vorherrschenden Firstrichtung folgen.
2. Die Dachneigung der Haupt- und Nebengebäude, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, muss mindestens 28° bis 45° betragen. Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und Hallen ist eine Dachneigung von mindestens 10° zulässig.
3. Bei Neu- und Umbauten sind Satteldächer bzw. alternative Dachformen wie Walm- bzw. Krüppelwalmdächer zulässig. Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und Hallen sind auch Pultdächer und seitliche Überdachungen zulässig.
4. Für alle geeigneten Dachflächen sind Dacheindeckungen aus gebranntem Ton und Beton in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
 - RAL 3000 (Feuerrot),
 - RAL 3002 (Karminrot),
 - RAL 3011 (Braunrot),
 - RAL 8012 (Rotbraun).

Ausgenommen von den Regelungen des § 4 Nr. 2, 3 und 4 sind landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und Hallen, Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

5. Alle Dachflächen sind auch als begrünte Dächer zulässig.
6. Für landwirtschaftliche und ehemalige landwirtschaftliche Gebäude sind Welltafeln an

Überdachungen und Vordächern in entsprechender Optik zulässig.

§ 5 – Außenwände, Fassaden

5.1 – bestehende Gebäude

- 5.1.1 Verputztes oder verkleidetes, künstlerisch oder bauhistorisch wertvolles Fachwerk sollte bei der Fassadenerneuerung freigelegt werden, sofern es dem zugehörigen Bauenssembles zur Aufwertung dient.
- 5.1.2 Die vorhandenen sichtbaren oder freigelegten Zeichen und Ornamente, Inschriften und Schnitzwerke in Balken oder Türschlussteinen sollten nach den Regeln der Denkmalpflege zu erhalten, ebenfalls charakteristische Gliederungselemente wie Gesimse, Gewände, Erker oder Verdachungen.

5.2 - Neubauten

Neubauten haben sich der Umgebung anzupassen. Ausgeschlossen werden folgende Materialien:

Fliesen, Keramiksteine, Kalksandsteine gebrochen sowie glänzende, reflektierende oder spiegelnde Fassaden.

§ 6 – Fenster und sonstige Öffnungen

- 1. Historisch und handwerklich wertvolle Hauseingänge (Haustüren, Toreinfahrten, Türgehäuse, Treppen usw.) sind im Original zu erhalten oder nachzubilden.
- 2. Treppenstufen vor den Haustüren aus Naturstein sind zu erhalten.
- 3. Die Fenster sind in der Regel aus Holz herzustellen. Andere Baustoffe sind zulässig, wenn sie sich stilgerecht in die Fassade einfügen. Vorhandene Fenstergefache aus Naturstein sind zu erhalten.
- 4. Mittelpfosten und Kämpferholz sind ausreichend stark zu bemessen. Die Teilung der Fenster hat so zu erfolgen, dass ein harmonisches Verhältnis entsteht und ist möglichst nach vorhandenen alten Vorbildern zu profilieren.
- 5. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet. Achsen und Teilung müssen der Architektur des Gebäudes und damit der Fassadenproportion entsprechen. Durchgehende Schaufenster sind unzulässig. Die senkrechte Schaufensterteilung muss die senkrechte Gliederung der Obergeschosse aufnehmen (breite Rahmenstücke, Holzpfosten oder Mauerpfeiler). Als Rahmenmaterial ist Holz vorzugsweise zu verwenden; bei Verwendung von Kunststoff muss die Farbgebung der Fassadengestaltung angepasst werden.
- 6. Türen und Tore müssen den Fassadenelementen und dem Charakter des Hauses entsprechen. Die Funktion als Haupt- und Nebengebäude soll eindeutig hervorgehen. Sie müssen zur Fassade passen und mit ihren Einzelheiten, wie Klinke, Beschläge, Beleuchtung, Vordach und Eingangstreppe harmonisieren. Auffällige Struktur- und Buntgläser sind nicht zulässig.
- 7. Spiegelnde Fensterflächen sind nicht zulässig.

§ 7 – Einfriedungen

- 1. Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze können aus Zäunen oder Mauern ausgeführt werden; desgleichen sind Hecken aus standortgerechten Gehölzen gemäß der als Anlage zur Begründung beigefügten Gehölzauswahlliste zulässig. Ihre Gestaltung muss sich in das Orts- und Straßenbild einfügen.
Das Anpflanzen von Koniferen in Heckenform ist ausgeschlossen.
- 2. Einfriedungen dürfen maximal 1,50 m und in Einmündungsbereichen aus Verkehrssicherheitsgründen maximal 1,20 m über dem Bezugspunkt hoch sein; Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
- 3. Zäune sollten aus Naturholz sein, Mauern und Stützmauern sind aus Natursteinen oder Klinkern zu errichten. Bei anderen Materialien sind sie zu verputzen, mit Naturstein oder Klinker zu verblenden bzw. zu begrünen. Betonformsteine (Blumenkübel) an Straßenfronten sind nicht zulässig.

§ 8 – Straßenbeläge und Grundstücksbefestigungen

1. Das Material für die Befestigung auf den Grundstücken sollte so gewählt werden, dass ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird.
2. Die Ableitung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers in öffentliche Fläche hat satzungsgemäß zu erfolgen.

§ 9 - Werbeanlagen, Warenautomaten

1. Werbeanlagen sind gem. § 49 Abs. 1 NBauO alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bodenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.
2. Werbeanlagen sind unabhängig von ihrer Größe und Art (ausgenommen Abs. 3) genehmigungspflichtig und können zeitlich begrenzt, mit Auflagen, mit Vorbehalten des Widerrufs oder anderen Bestimmungen verbunden werden.
3. Namens- und Firmenschilder bis 0,5 m², die flach an der Wand anliegen, nicht an Erkern, Balkonen oder Gesimsen angebracht werden, bedürfen nicht der Genehmigung. Auf eine einheitliche Gestaltung bei mehreren Schildern ist zu achten.
4. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen mit grellem und bewegtem Licht sind unzulässig. Die Sicherheit und Ansehnlichkeit von Werbeanlagen ist ständig zu gewährleisten.
5. Die Werbeschrift (Firmenlogo) sollte weitgehend in ihrer farblichen Darstellung auf die bauliche Umgebung abgestimmt sein.
6. Die Bestimmungen dieser Satzung gelten für Warenautomaten entsprechend.

§ 10 - Wiederherstellung

Sind Bauwerke unter Verletzung der Vorschriften dieser Satzung errichtet, verändert oder beseitigt worden, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Vorschriften dieser Satzung gefordert werden.

§ 11 - Unterhaltungspflicht

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das äußere Erscheinungsbild der auf ihren Grundstücken stehenden baulichen Anlagen in einem Zustand zu erhalten, der das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

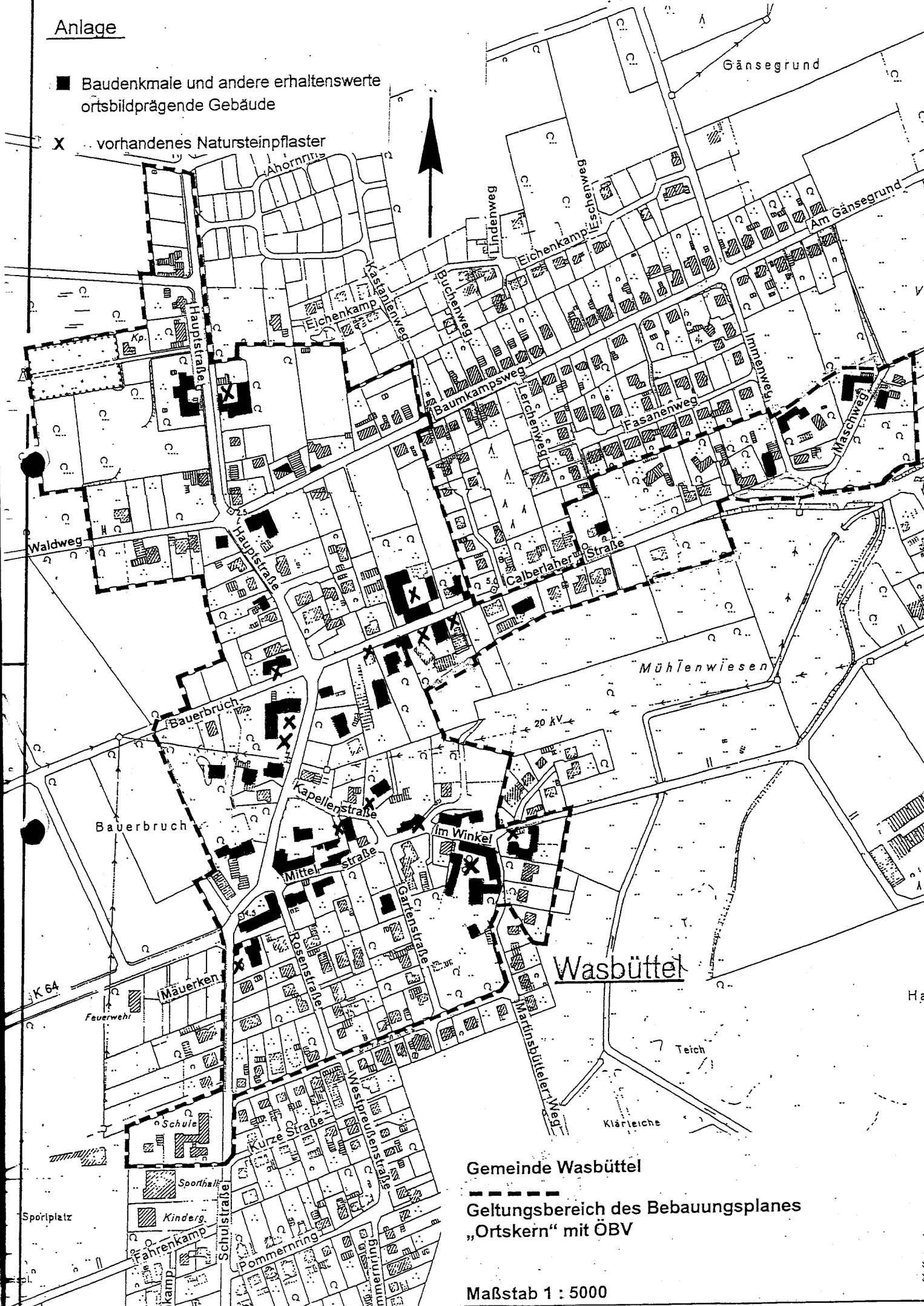
§ 12 – Ordnungswidrigkeiten

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 bis 11 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 50.000,00 geahndet werden.

Anlage

■ Baudenkmale und andere erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude

X vorhandenes Natursteinpflaster



Gemeinde Wasbüttel

--- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Ortskern“ mit ÖBV

Maßstab 1 : 5000

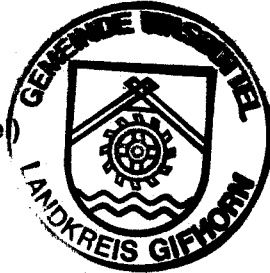
Präambel

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 textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wasbüttel, den 19.09.2006


Lau
Bürgermeister/in

(Siegel)



Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Wasbüttel, den 19.09.2006


Lau
Bürgermeister/in



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 08.12.2005).

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


(Unterschrift)



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 24.01.2006

C-G-P

Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf


Langer

~~Der betroffenen Öffentlichkeit~~ und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.03.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 08.05.2006 gegeben.

Wasbüttel, den 19.09.2006


Lau
Bürgermeister/in



Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.03.2006 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 24.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.04.2006 bis 08.05.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wasbüttel, den 19.09.2006


Lau
Bürgermeister/in



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.08.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wasbüttel, den 19.09.2006


Lau
Bürgermeister/in



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/in



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/in

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Ortskern“ mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Wasbüttel

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
 - 1.01 Vorbemerkung
 - 1.02 Planungsanlass
 - 1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.04 Geltungsbereich
 - 1.05 Rechtsgrundlagen
- 2. Planinhalte**
 - 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.02 Grünflächen
 - 2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
 - 2.04 Ver- und Entsorgung
 - 2.05 Altlasten
 - 2.06 Immissionsschutz
- 3. Örtliche Bauvorschriften**
- 4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**
 - 4.01 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts
 - 4.02 Die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts
 - 4.03 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege
 - 4.04 Ordnungswidrigkeiten
 - 4.05 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**
- 6. Kosten und Finanzierung**
- 7. Hinweise aus der Fachplanung**
- 8. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**
- 9. Verfahrensvermerk**

Anlage

1. Allgemeines

1.01 Vorbemerkung

Die Gemeinde Wasbüttel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel. Nach den Darstellungen **des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994** ist die Samtgemeinde Isenbüttel und damit auch die Gemeinde Wasbüttel dem **Ordnungsraum Braunschweig** zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegungen in das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig** übernommen (D 1.4 03). Besondere Entwicklungsaufgaben hat die Gemeinde Wasbüttel durch das RROP nicht erhalten.

Die Ortslage der Gemeinde Wasbüttel ist umgeben von einem **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)**. Nördlich und südlich der Ortslage ist ein **Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 11)**, südlich auch ein **Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft (D 3.3 07)** im RROP dargestellt, das zum Teil auch als **Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2.2 11)** überlagert wird.

Für einen Teil der Ortslage ist im RROP ein **Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 08)** enthalten. Der Geltungsbereich des Teilbereiches B dieses Bebauungsplanes liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wedelheine. Entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung zugunsten der Wassergewinnung des Wasserverbandes Gifhorn liegt er in der Trinkwasserschutzzone III. Im Westen grenzt dieser Planbereich an die Trinkwasserschutzzone II. Die Wasserschutzgebietsverordnung wurde im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Braunschweig vom 17.04.2001 veröffentlicht. Sie ist am 02.05.2001 in Kraft getreten. Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten. Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) zu berücksichtigen.

Südöstlich der Ortslage verläuft eine **Gas-Rohrfernleitung (D 3.5 06)**.

Im Nordosten der Ortslage von Wasbüttel verläuft der **Elbe-Seitenkanal**, der bei Edesbüttel in den **Mittellandkanal** einmündet. Beide Wasserstraßen sind im RROP als **schiffbarer Kanal (D 3.6.4 01)** mit einer Tragfähigkeit von 2.000 t dargestellt. Sie sind beide als bedeutsame europäische Binnenwasserstraßen zu bezeichnen.

Besondere Entwicklungsaufgaben wurden der Gemeinde durch das RROP nicht übertragen. Somit kann die Gemeinde Wasbüttel nur auf der Grundlage des Baugesetzbuches im Rahmen der Eigenentwicklung durch planerische Schritte ausreichend Bauland zur Verfügung stellen.

Das RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist am **01.09.1996** in Kraft getreten.

*Nach den landesplanerischen Zielvorgaben müssen in Gebieten und an den Standorten mit der Festlegung **Vorranggebiete und Vorrangstandorte** alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung (LROP 1994, Teil I, B 8 02, siehe Anhang zum RROP).*

Vorsorgegebiete haben im Vergleich zu **Vorranggebieten** und **Vorrangstandorten** eine abgeschwächte Bindungswirkung. Der Vorsorgeaspekt steht mehr im Vordergrund als der Sicherungsaspekt. Diese Gebiete sind ein Instrument der Bestand- und Funktionssicherung aber auch der Vorsorgeplanung für künftige Entwicklungen. Andere Planungen und Maßnahmen müssen hierauf so abgestimmt werden, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung möglichst vermieden wird. Dies hat nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge. Die Vorsorgegebietsausweisung hat jedoch in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Raumansprüchen in dem Gebiet einen hohen Stellenwert.

Alle Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung eine hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich (LROP 1994, Teil I, B 9 02).

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan werden weder **Vorranggebiete** bzw. **-standorte** noch **Vorsorgegebiete** in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Die Gemeinde Wasbüttel ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere auch Grünlandnutzung, kleinere und mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Eine große Anzahl der Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im nahe gelegenen Volkswagenwerk in Wolfsburg. Darüber hinaus sind als Arbeitsplätze die Stadt Gifhorn und teilweise auch die Stadt Braunschweig anzusehen. Wasbüttel ist über die K 64 und K 67 sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluss besteht in Wolfsburg an die A 39.

Die Gemeinde Wasbüttel hat z.Zt. ca. 1.990 Einwohner.

1.02 Planungsanlass

Eine immer schneller werdende Siedlungsstruktur droht das ländlich geprägte Bild des Ortes Wasbüttel zu verwischen. Es entstanden zwischen den Hofstellen zunehmend reine Wohnhäuser, die durch die Verfügbarkeit aller Baustoffe in allen Regionen des Landes und die ständig wechselnden Moden ihre Spuren hinterlassen haben.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „**Ortskern**“ mit **ÖBV** werden die Erhaltung sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes besonders berücksichtigt. Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt (§ 1 Abs. 5 BauGB) werden.

Die Gemeinde kommt somit ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch - BauGB).

1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel (Stand der 16. Änderung). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind „gemischte Bauflächen“ (M - § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt.

1.04 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die innerhalb der Ortslage bisher nach § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilenden Flächen.

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.05 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

Geringfügige Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich im Planbereich südlich der Straße „Bauerbruch“. Durch Aufnahme der Flächen in den Bebauungsplan trägt die Gemeinde der tatsächlichen Nutzung Rechnung. Da es sich jedoch nur um geringfügige Abweichungen handelt, geht die Gemeinde davon aus, dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB trotzdem eingehalten wird.

In einem späteren Änderungsverfahren wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

2. Planinhalte

2.01 Bauliche und sonstige Nutzung

Auf der Grundlage der Darstellung im Flächennutzungsplan weist die Gemeinde Wasbüttel für den Geltungsbereich des Bebauungsplan als Nutzungsarten „Dorfgebiete“ (MD - § 5 BauNVO) und „Mischgebiete“ (§ 6 BauNVO) aus. Um das Planungsziel zu erreichen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan sicherzustellen, nutzt die Gemeinde die Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) und schließt einzelne „allgemein zulässige Nutzungen“ aus; die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Gebietscharakter bleibt durch diese Gliederung aber gewahrt

Die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich nach den bereits vorhandenen örtlichen Gegebenheiten. Sie entsprechen bzw. unterschreiten die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO und spiegeln die Gebietscharakteristik wieder. Somit kommt die Gemeinde auch der Forderung aus dem BauGB nach, wonach mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind (§ 1 a Abs. 1 BauGB).

Um dieses Planungsziel noch zu unterstreichen, wird festgesetzt, dass die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der im Bebauungsplan zulässigen GRZ von 0,35 um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen nicht zulässig ist.

Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den Grundstücken werden großzügig überbaubare Flächen festgesetzt. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass auch für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie Stellplätze für diesen Bereich im Sinne des § 12 BauNVO ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden ist. Im Bebauungsplan wird eine Regelung dahin gehend getroffen, dass diese Nebeneinrichtungen auch nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Davon ausgenommen werden lediglich Grundstückseinfriedungen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen sowie gewerbliche Nebenanlagen.

Zu klein geschnittene Grundstücke wirken sich negativ auf den ländlichen Charakter des Ortes aus und sind für die städtebauliche Gestaltung von wesentlichem Einfluss. Daher werden im Bebauungsplan Mindestgrößen von Baugrundstücken festgesetzt.

In den Planbereich wird der bisher planungsrechtlich nicht abgesicherte Grundschulstandort aufgenommen. Auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und weiterer Festsetzungen wird verzichtet, so dass für evtl. erforderlich werdende Erweiterungen ausreichend Spielraum bezüglich Lage und Volumen bleibt. Ebenfalls wird der Festplatz, auf dem die dörflichen Gemeinschaftsveranstaltungen stattfinden, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich einige Naturdenkmale sowie Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Sie sind nach § 9 Abs. 6 BauGB entsprechend gekennzeichnet.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann.

2.02 Grünflächen

Im Planbereich befinden sich Grünlandbereiche, für die eine Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen wird. Diese Bereiche sind für die Gestaltung an dieser Stelle der Ortslage von hohem Gewicht. Die im gesamten Planbereich vorhandenen Einzelgehölze und Gehölzgruppen werden als zu erhaltender Baumbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

2.03 Landschaftspflege/Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der bislang gemäß § 34 BauGB zu beurteilende unbeplante Innenbereich erstmals überplant. Der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, wird nicht wesentlich verändert. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Für den gesamten Geltungsbereich ist festzustellen, dass die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung der Gemeinde erfolgt sind und auch zulässig waren. Somit kommt hierfür die Regelung des BauGB zum Tragen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich wird (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

2.04 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

In der Gemeinde Wasbüttel ist die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers durch eine Abwasseranschluss- und Benutzungssatzung geregelt.

Abwasser

Im Plangebiet erfolgt die Beseitigung des anfallenden Abwassers für die Straßen Am Bauerbruch, Baumkampsweg, Calberlaher Straße, Hauptstraße von Haus-Nr. 1 bis Haus-Nr. 13, Immenweg, Maschweg, Sandweg und Waldweg im Trennsystem. Sie werden der Kläranlage

zur Reinigung zugeleitet. Für die nicht aufgeführten Straßen erfolgt die Abwasserbeseitigung im Mischsystem über Klärteiche.

Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser wird für das Plangebiet in den Straßen Am Bauerbruch, Baumkampsweg, Calberlaher Straße, Hauptstraße Haus-Nr. 1 bis Haus-Nr. 13, Immenweg, Maschweg, Sandweg und Waldweg im Trennsystem beseitigt.

Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, sein Grundstück an die zentrale öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen, sobald auf seinem Grundstück Abwasser auf Dauer anfällt.

Sofern beabsichtigt ist, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst zu versickern, ist bei der Samtgemeinde eine Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang zu beantragen.

Für alle nicht aufgeführten Straßen ist das Oberflächenwasser auf den bebauten Grundstücken zu versickern ist (z.B. Sickerschacht o.ä.). Die vorhandenen Vorfluter können bei Hochwasserereignissen kein weiteres Oberflächenwasser aufnehmen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, deren Grundstücke nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können.

2.05 Altlasten

Der Gemeinde sind aufgrund der bisherigen Nutzung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt. Ebenso sind der Gemeinde keine Altlasten außerhalb des Plangebietes bekannt, die sich negativ auf das Plangebiet auswirken könnten.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung Hannover umgehend zu benachrichtigen.

2.06 Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass von den bisher genehmigten baulichen Anlagen keine Störungen ausgehen, die über das nach den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgelegte Maß hinausgehen. Die vorhandenen genehmigten Anlagen genießen insofern auch Bestandsschutz. Bei beabsichtigten Nutzungsänderungen und Neubauten ist vom Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die nach dem BImSchG vorgeschriebenen schalltechnischen Orientierungswerte für das jeweilige Gebiet eingehalten werden.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist abzusehen, dass aus der Nutzung des Festplatzes Lärmbelastungen entstehen können. Bei den auf dem Festplatz stattfindenden Veranstaltungen handelt es sich um sog. Traditionsveranstaltungen, die von einer Großzahl der ortsansässigen Bevölkerung besucht werden. Diese Veranstaltungen gehören nach der TA-Lärm zu den seltenen Ereignissen, die zusammen die vorgesehene Obergrenze von 10 Tagen nicht erreichen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass an maximal 10 Tagen und Nächten im Jahr bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben dörfliche Gemeinschaftsveranstaltungen zulässig sind.

3. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

Nach den gesetzlichen Vorgaben (§ 56 NBauO) kann für die Gestaltung baulicher Anlagen ein Rahmen gesetzt werden. Diese gesetzliche Möglichkeit wird genutzt und ein Rahmen für die Gestaltung baulicher Maßnahmen aller Art wie Anbauten, Abbrüche, Umbauten, Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungs-, Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie für die Gestaltung von Dächern, Außenwänden und Fassaden, Fenstern und sonstigen Öffnungen, Vordächern und Eingangstrepfen, Einfriedungen, Straßenbelegen und Zufahrten, desgleichen für die Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten gesetzt, wie er für diesen Bereich der Ortslage typisch ist.

Durch die in der ÖBV vorgesehenen Anforderungen an gestalterische Zielaussagen soll erreicht werden, dass erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude, die unwiederbringliche städtebauliche Werte darstellen, erhalten werden. Außerdem soll erreicht werden, dass der ortstypische Baustil eingehalten wird und Gebäudeformen mit Materialien entstehen, die sich in die vorhandene gewachsene Bausubstanz der alten Ortslage gestalterisch einfügen.

Dachform und Dachneigung

Mit der Festsetzung, dass bei Neu- und Umbauten für die Dächer der Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig sind, wird ein städtebaulich gewünschter Gesamteindruck, wie er für die Ortslage typisch ist (freistehende Wohnhäuser mit geneigten Dachflächen), angestrebt. Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und Hallen ist auch das Pultdach zulässig, da diese Dachform für diese Gebäudearten als angemessenes gestalterisches Merkmal angesehen wird.

Im Plangebiet ist eine flächensparende Bauweise vorgesehen. Die vorgesehene Dachneigung spielt dabei eine wichtige Rolle für die Belichtung der Gebäude und Freiflächen. Die Erdgeschoßzonen der Gebäude werden im Winter bei tief stehender Sonne in den Mittagsstunden natürlich belichtet. Darüber hinaus kann der entstandene Dachraum für Aufenthaltsräume genutzt werden.

Dacheindeckung

Durch die Wahl der Materialien und Töne (Feuerrot, Karminrot, Braunrot und Rotbraun) entstehen „ruhige“ Dachflächen, die zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild beitragen. Eine Beeinträchtigung durch störende Materialvielfalt wird ausgeschlossen sowie der örtliche Baustil und die vorhandenen Dachfarben im Umfeld übernommen.

Ausnahmen

Im Interesse der Bauherren und im Hinblick auf die Entwicklungen auf dem Sektor der alternativen Energiegewinnung werden für Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie dienen, Ausnahmen zugelassen.

Außenwände, Fassaden

Die Regelungen für die Fassadengestaltung werden damit begründet, dass die zugelassenen Materialien bei den vorhandenen Gebäuden verwendet wurden und auch bei neuen Baumaßnahmen für die Fassadengestaltung geeignet sind. Der Ausschluss einiger Materia-

lien wird damit begründet, dass sich diese bei Verwendung negativ auf das Ortsbild auswirken würden.

Die Erhaltung vorhandener Fachwerkfassaden ist damit begründet, dass diese Art der Fassadengestaltung bei vielen vorhandenen Gebäuden noch sehr gut ausgeprägt ist und für die Gemeinde die Erhaltung dieser historischen Gebäudegestaltung auch für die Zukunft sehr wichtig ist.

Fenster und sonstige Öffnungen

Da die Gestaltung der Fenster ein wichtiges gliederndes und maßstabgebendes Element der Fassade darstellen, ist es nach Auffassung der Gemeinde erforderlich, hierfür Regelungen zu treffen.

Ein wichtiges Detail im dörflichen Bild stellen auch die Hauseingangsbereiche mit ihrem Treppen, Türen und Toren dar. Da in Wasbüttel noch einige schöne Eingangssituationen vorhanden sind, sieht die Gemeinde auch hier Handlungsbedarf und trifft Regelungen zur Erhaltung und Bewahrung.

Der Ausschluss einiger Materialien wird damit begründet, dass sich diese bei Verwendung negativ auf das Ortsbild auswirken würden.

Einfriedungen

Für die straßenseitige Einfriedung wird eine Regelung für notwendig angesehen, weil diese baulichen Anlagen in den öffentlichen Verkehrsbereich hineinwirken und bei zu unterschiedlichen Höhen und Materialien ein negativer Eindruck des gesamten öffentlichen Straßenraumes entstehen würde. Die gewählten Materialien orientieren sich an den dorftypischen Elementen.

Straßenbelege und Grundstücksbefestigungen

Mit den getroffenen Festsetzungen sollen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt aus quantitativer Sicht vermindert werden, so vor allem für die bodenökologischen, wasserhaushaltlichen und bioökologischen Funktionen.

Warenanlagen, Warenautomaten

Die Regelungen für Werbeanlagen und Warenautomaten sind dadurch begründet, dass sie vom Sinngehalt her den Betrachter auf sich aufmerksam machen sollen. Damit sie nicht in zu krassen Formen und Farben hergestellt und an den Fassaden angebracht werden, sieht die Gemeinde die Notwendigkeit hierfür, Regelungen zu treffen, die einen Rahmen bilden.

Wiederherstellung, Unterhaltspflicht

Der Bestand an historischen Gebäuden in Wasbüttel wird als wesentlicher Teil der Kultur des Ortes gesehen, der in hohem Maße der Identität und Unverwechselbarkeit des Dorfes beiträgt. Es gilt also dieses Erbe zu bewahren und zu pflegen. Die getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, den vorhandenen Bestand zu schützen und das Erscheinungsbild baulicher Anlagen in einem das Ortsbild nicht störenden Zustand zu erhalten.

Ordnungswidrigkeiten

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die NBauO begründet.

4. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

4.01 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für die der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage bildet (§ 24 BauGB) ist nicht erforderlich, da die öffentlichen Verkehrsflächen bereits als solche vorhanden, hergestellt und auch gewidmet sind.

4.02 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt und auch nicht erforderlich.

4.03 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Für diesen Plangeltungsbereich ist die Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen nicht erforderlich, da die öffentlichen Verkehrsflächen bereits als solche vorhanden, hergestellt und auch gewidmet sind.

4.04 Ordnungswidrigkeiten

Es werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25. b BauGB getroffen. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

4.05 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung *
- Grenzregelung*
- Enteignung *

(* Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.)

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Da die öffentlichen Straßen und Wege bereits vorhanden sind, sind Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6. Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahmen im öffentlichen Bereich ist durch den Haushaltsplan der Gemeinde Wasbüttel abgesichert.

7. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Samtgemeinde Isenbüttel- vom 07.04.06

In die Begründung zum B-Plan sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass das Oberflächenwasser auf den bebauten Grundstücken zu versickern ist (z.B. Sickerschacht o.ä.). Die vorhandenen Vorfluter können bei Hochwasserereignissen kein weiteres Oberflächenwasser aufnehmen.

Anmerkung:

Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Die Kartengrundlage gibt nicht den aktuellen Gebäudestand z.B. Am Gänsegrund und Eichenkamp wieder.

Anmerkung:

Die Bereiche liegen nicht im Plangebiet „Ortskern“ und sind somit nicht von Bedeutung.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen – vom 21.04.06

Für alle landwirtschaftlichen Hofgrundstücke sollte die II-geschossige Bauweise aller Gebäude festgeschrieben werden.

Anmerkung:

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des ortsbildprägenden Charakters. Eine Zulässigkeit der II-geschossigen Bauweise aller Gebäude auf landwirtschaftlichen Hofgrundstücken würde dieser Zielsetzung entgegenstehen.

Die Umnutzung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude in andere Nutzung ist zuzulassen.

Anmerkung:

Durch den Bebauungsplan ist eine Umnutzung nicht ausgeschlossen. Jedoch müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet werden.

Baulücken oder abgängige Gebäude sollen so errichtet werden können, wie die angrenzende Bebauung bzw. wie bereits vorhanden.

Anmerkung:

Ist durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen möglich.

Grenzbebauung sollte mit der erforderlichen Nachbarzustimmung möglich sein.

Anmerkung:

Die Möglichkeiten der Grenzbebauung regelt die Nieders. Bauordnung. Eine derartige Festsetzung im Bebauungsplan geht über den im Baugesetzbuch enthaltenen Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 hinaus.

Für das Hofgrundstück Gliemann sollte die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung deutlich weiter nach Süden versetzt werden bzw. ganz entfallen. Die Entwicklungsmöglichkeit darf nicht genommen werden.

Anmerkung:

Die unterschiedliche Nutzung besteht darin, dass im eingeschränkten Dorfgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen sind. Der Gebietscharakter des Dorfgebietes bleibt dadurch jedoch gewahrt.

Eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten wird durch die getroffene Festsetzung nicht vorgenommen.

Jedoch ist aus städtebaulicher Sicht gegen die Ausweisung des Grundstückes als reines Dorfgebiet nichts einzuwenden.

Für landwirtschaftliche Gebäude sollten Welltafeln an Überdachungen und Vordächern, z.B. aus Blechprofilen, in entsprechender Optik zulässig sein.

Anmerkung:

In die örtlichen Bauvorschriften wird aufgenommen, dass für landwirtschaftliche und ehemals landwirtschaftliche Gebäude Welltafeln an Überdachungen und Vordächern in entsprechender Optik zulässig sind.

Redaktioneller Hinweis zu § 4 Abs. 4 der ÖBV: Es muss heißen: ... von den Regelungen des § 4 Nr. 2, 3 und 4.....

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft u. Küstenschutz - vom 02.05.06

Landeseigene Anlagen u. Messeinrichtungen werden nicht berührt.

Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landsdienstes gem. § 52 NWG).

Anmerkung:

Hinweis wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.

Landkreis Gifhorn - vom 08.05.06

Untere Bauaufsichtsbehörde:

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ist deutlicher darzustellen.

Anmerkung:

Die Darstellungsform entspricht der Planzeichenverordnung.

Textl. Festsetzung Pkt. 4 ergänzen: Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.

Anmerkung:

Durch die getroffene Festsetzung soll erreicht werden, dass sich Neubauten in den ländlichen Charakter des Ortes einfügen.

Für Einzelhäuser wurden z.B. Mindestgrößen der Baugrundstücke von 800 m² und eine GRZ von 0,35 festgesetzt, so dass 280 m² Grundfläche bebaut werden können.

Unter dem Aspekt des sparsamen Umganges mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden (§ 1 a Abs. 6 BauGB) werden die getroffenen Festsetzungen als angemessen angesehen.

Textl. Festsetzung Pkt. 5: Vorhandene Wohngebäude Hauptstr. 9 u. 9A, Hauptstr. 15 und Hauptstr. 11 berücksichtigen.

Anmerkung:

Vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz. Der B-Plan erlässt Regeln für die Zukunft. Somit bedarf es keiner Regelung für die genannten Grundstücke.

Textl. Festsetzung Pkt. 10 ändern: „überdachte Stellplätze – Carports“ streichen. Entspricht nicht § 1 Garagenverordnung.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

ÖBV § 4 Pkt. 3 ändern: „Krüppelwalmdächer“ auf „Satteldächer mit Krüppelwalm“ ändern.

Anmerkung:

Die Bezeichnung Krüppelwalmdach ist ein rechtlich anerkannter Begriff. Es bedarf keiner Änderung.

ÖBV § 6 Pkt. 4, 5 u. 6 sind zeichnerisch zu ergänzen.

Anmerkung:

Die getroffenen Bestimmungen sind eindeutig. Es bedarf keiner Ergänzung.

ÖBV § 9 Pkt. 2, 3 ändern: Entspricht nicht Anhang zu § 69 Abs. 1 Punkt 10 NBauO.

Anmerkung:

Gem. § 56 Abs. 2 NBauO kann eine ÖBV bestimmte Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen u. Warenautomaten stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben einschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen.

Eine Änderung der genannten Punkte ist somit nicht erforderlich.

ÖBV § 9 Pkt. 4 ergänzen: Sind die allein stehende Werbeanlage, die Werbeanlage unterhalb des Erdgeschosses oder auf der andere bauliche Anlagen sowie Garagen, Nebengebäude oder Gebäude ohne Ober- bzw. Dachgeschoss ausgeschlossen?

Anmerkung:

Wie vor.

ÖBV § 9 Pkt. 6 klären.

Anmerkung:

Wie vor.

Untere Straßenbaubehörde

Die Errichtung einer Zufahrt zu einer Kreisstraße innerhalb der OD bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Soweit die Gemeinde nicht Träger der Straßenbaulast ist, sondern der Landkreis Gifhorn, darf die Erlaubnis nur mit dessen Zustimmung erteilt werden.

Keine Bedenken bei Einhaltung der Sichtfelder.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die rechtliche Situation ist der Gemeinde bekannt.

Untere Wasserbehörde

Plangebiet liegt zum Teil im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wedelheine (TWSZ III).

Hinweis auf die Schutzzonenverordnung.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 sowie das Merkblatt zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme.

Kreisarchäologie

Bodendenkmale im Planbereich sind nicht bekannt.

Wenn bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragen für archäologische Denkmalpflege zu melden.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme.

8. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Verfahrens nicht vor.

9. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2006 bis 08.05.2006 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 17.08.2006 durch den Rat der Gemeinde Wasbüttel beschlossen.

Wasbüttel, den 19.09.2006



Bürgermeister



Gehölzauswahlliste:

Aesculus hioppcastanum	Roßkastanie
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus levigata	
„Paul's Scarlett“	Rotdorn
Cydonia oblonga	Quitte
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus domestica	Kulturapfel
Populus tremula	Espe, Aspe, Zitterpappel
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Pyrus domestica	Birne
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche, schwach giftig
Ulmus carpinifolia (minor)	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus glabra	Bergulme
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia „Spectabilis“	Forsythie
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster, giftig
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche, schwach giftig
Philadelphus virginalis	Falscher Jasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere (Wildform)
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere (Wildform)
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Honlunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Weigela florida	Weigelia
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohrweide
Salix eleagnus	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix caprea	Salweide
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Quercus petraea	Traubeneiche
Fraxinus excelsior	Esche

<i>Fagus sylvatica</i>	Buche (Rotbuche)
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn (zweiggriffiger Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (eingrifflicher Weißdorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Deutzia</i>	Deutzie
<i>Potentilla</i>	Fingerstrauch
<i>Laburnum anagyroides</i>	Goldregen (gewöhnlicher)
<i>Hydraugia</i>	Garten-Hortensie
<i>Spiraea</i>	Maischnee
<i>Philadelphus coronarius</i>	Pfeifenstrauch
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Symphoricarpos albus laevigatus</i>	Gemeine Schneebeere
<i>Buddleia davidii</i>	Sommerflieder
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum