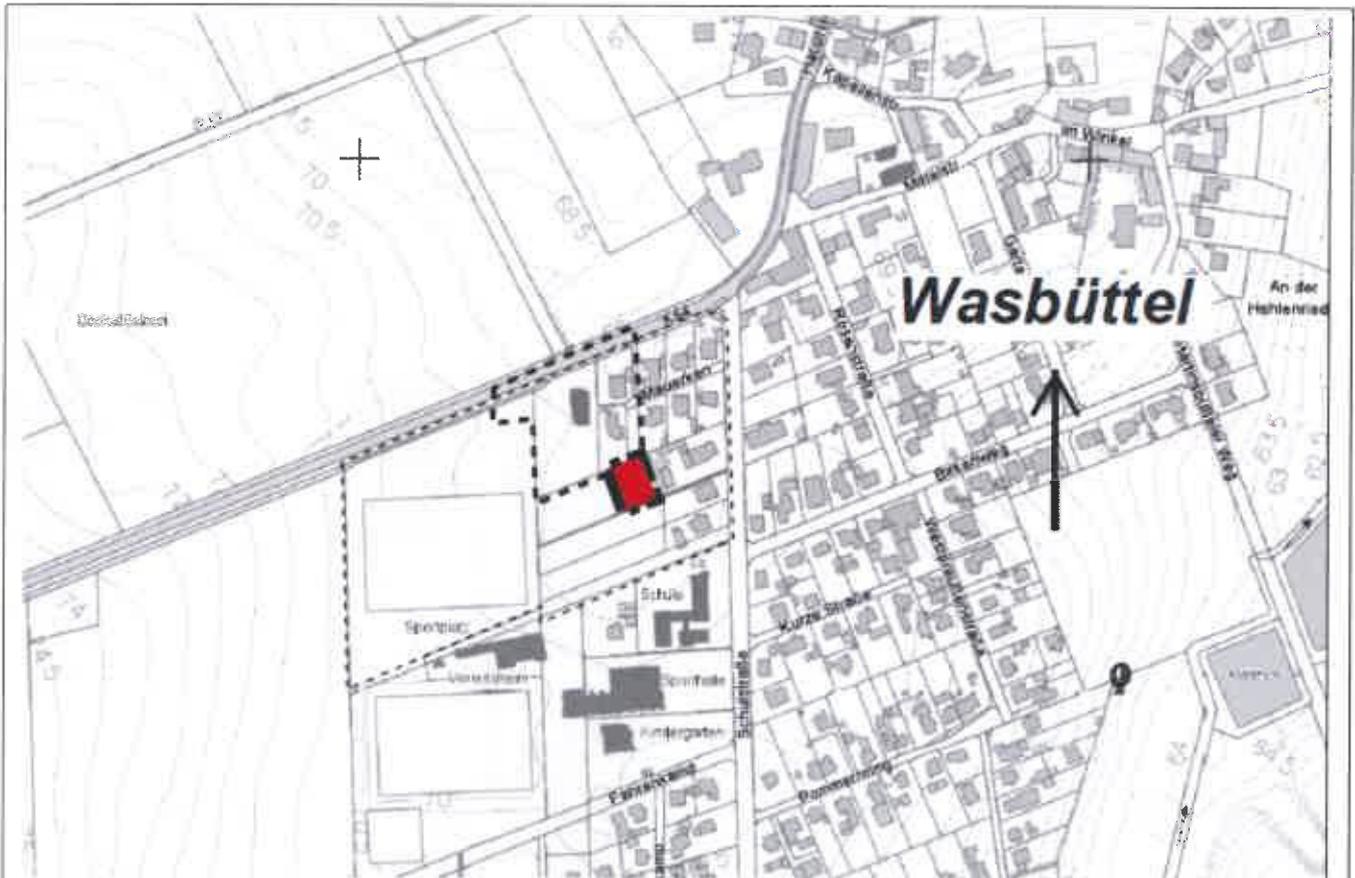


URSCHRIFT

Bebauungsplan „Meuerken“, 2. Änderung Gemeinde Wasbüttel

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) -



Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Meuerken“ mit ÖBV

- - - - -
Geltungsbereich der 1. Änderung

■ ■ ■ ■ ■
Geltungsbereich der 2. Änderung

Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage im Maßstab 1 : 1000
- Verfahrensvermerke
- Begründung

Planzeichenerklärung

(BauNVO 1990, PlanZV 90 in der jeweils geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung

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



Dorfgebiet (§ 5 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



Baugrenze

Sonstige Planzeichen



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

Nachrichtlich

W III Wasserschutzgebiet, Zone III

Textliche Festsetzungen

1. Im Dorfgebiet (MD) sind die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 9 BauNVO zulässigen
- sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 6),
- Tankstellen (Nr. 9)
ausgeschlossen.
Die gem. § 5 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. 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.
3. Das Baugrundstück ist durch die Nutzung der Sportanlagen (Lärm und Flutlicht) vorbelastet. Es sind geeignete bauliche Maßnahmen zum Schallschutz bzw. in Gebäuden vorzusehen. Hierbei sind die Vorschriften der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten. Maßnahmen zur Geräuschminderung können durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, z.B. durch den Einbau von schalldämmenden Fenstern, vorgenommen werden.
4. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Stellplatzflächen sind so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. Verwendung von Rasengittersteinen) möglich ist. Davon ausgenommen werden Zufahrten.

URSCHRIFT

Gemeinde Wasbüttel

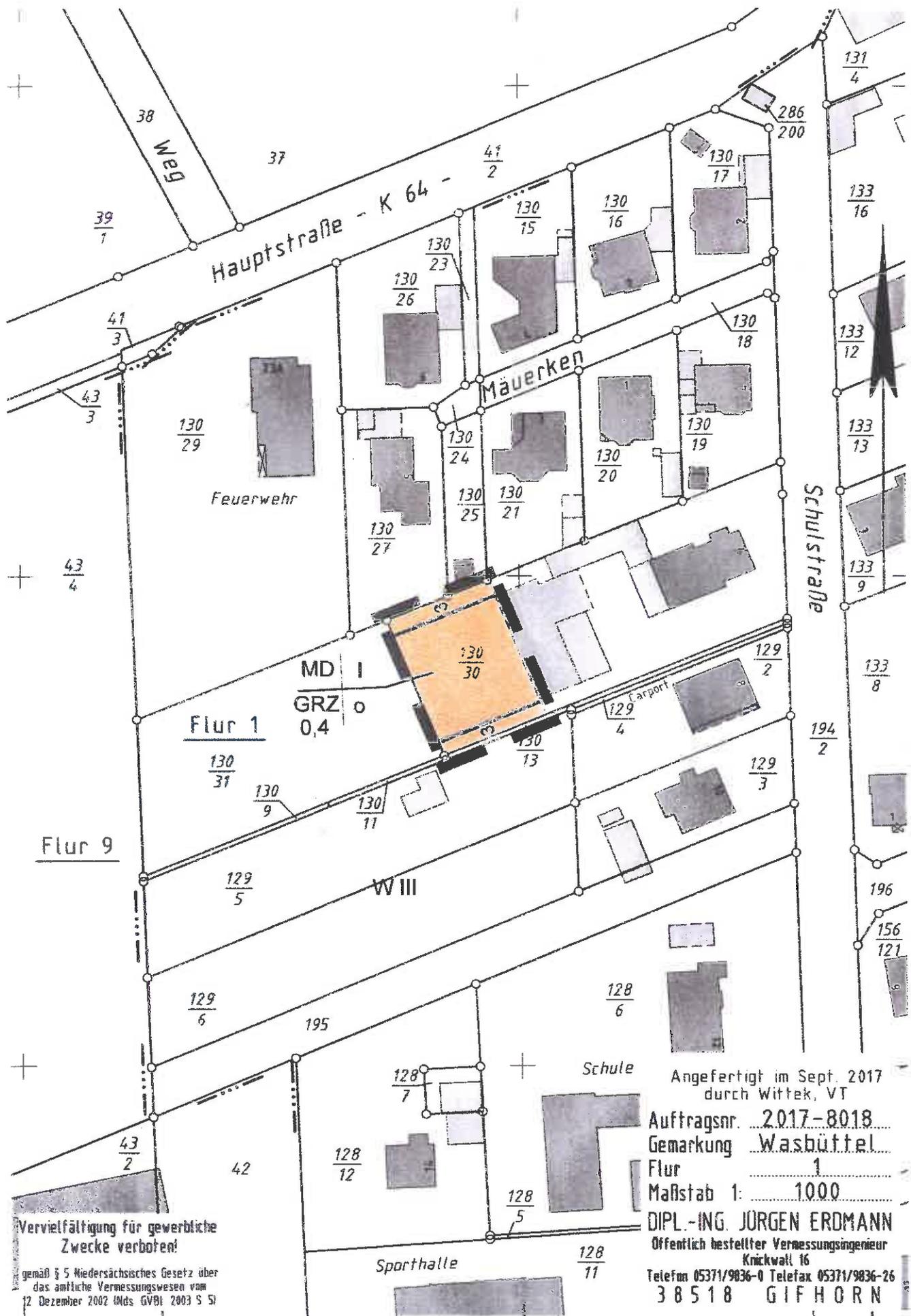
Bebauungsplan
„Meuerken“, 2. Änderung

Maßstab: 1 : 1.000

Stand: 25.09.2017

geändert am: 14.12.17 / 01.03.18

C-G-P Bauleitplanung GmbH



MD I
GRZ 0,4
Flur 1

Flur 9

W III

Angefertigt im Sept. 2017
durch Wittek, VT
 Auftragsnr. 2017-8018
 Gemarkung Wasbüttel
 Flur 1
 Maßstab 1: 1000
 DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Krickwall 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 38518 GIFHORN

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

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Wasbüttel, den 29.05.2018

Hartmut Jonas

Siegel



Hartmut Jonas
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Wasbüttel, den 29.05.2018

Hartmut Jonas

Hartmut Jonas
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Maßstab: 1 : 1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nicht wirtschaftliche 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 09/17). 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 29.05.2018

Jürgen Erdmann



Siegel

Dipl. Ing. Jürgen Erdmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 25.09.2017

C-G-P

Bauleitplanung GmbH

Nelkenweg 9

29392 Wesendorf

Christiane Langer
Christiane Langer

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 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 09.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.01.2018 bis 19.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wasbüttel, den 29.05.2018


Hartmut Jonas
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.05.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wasbüttel, den 29.05.2018


Hartmut Jonas
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31. Mai 2018 im Amtsblatt Nr. 5 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31. Mai 2018 in Kraft getreten.

Wasbüttel, den


Hartmut Jonas
Bürgermeister



Verletzung von Vorschriften

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

Wasbüttel, den

Hartmut Jonas
Bürgermeister

einer lärmtechnischen Prognose, die auch Aussagen über die Qualität der durchzuführenden passiven Schallschutzmaßnahmen enthalten sollte, weiter zu konkretisieren.

Anmerkung:

Der Empfehlung wird dadurch gefolgt, dass die textliche Festsetzung Nr. 3 wie folgt ergänzt wird.

„Maßnahmen zur Geräuschminderung können durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, z.B. durch den Einbau von schalldämmenden Fenstern, vorgenommen werden.“

Eine abschließende immissionsrechtliche Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde im Rahmen des Bauantrages vorbehalten.

Durch die Vorgehensweise wird den Erfordernissen des Schallschutzes in angemessener Weise entsprochen.

- Wasserverband Gifhorn – vom 20.02.18

Ein weiterer Anschluss an den Mischwasserkanal ist nicht sinnvoll. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei der möglichen Baufläche von rd. 190 m² handelt es sich um eine relativ kleine Baufläche zur Errichtung eines Wohngebäudes. Von daher werden eher geringe Mengen Schmutzwasser zu erwarten sein, die abgeleitet werden, so dass eine Überlastung des Schmutzwasserkanals nicht zu erwarten ist.

Der Forderung zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird folgende textliche Festsetzung Nr. 4 aufgenommen:

„Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Stellplatzflächen sind so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. Verwendung von Rasengittersteinen) möglich ist. Davon ausgenommen werden Zufahrten.“

5. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2018 bis 19.02.2018 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 03.05.2018 durch den Rat der Gemeinde Wasbüttel beschlossen.

Wasbüttel, den 29.05.2018

Hartmut Jonas

Hartmut Jonas
Bürgermeister

Siegel

