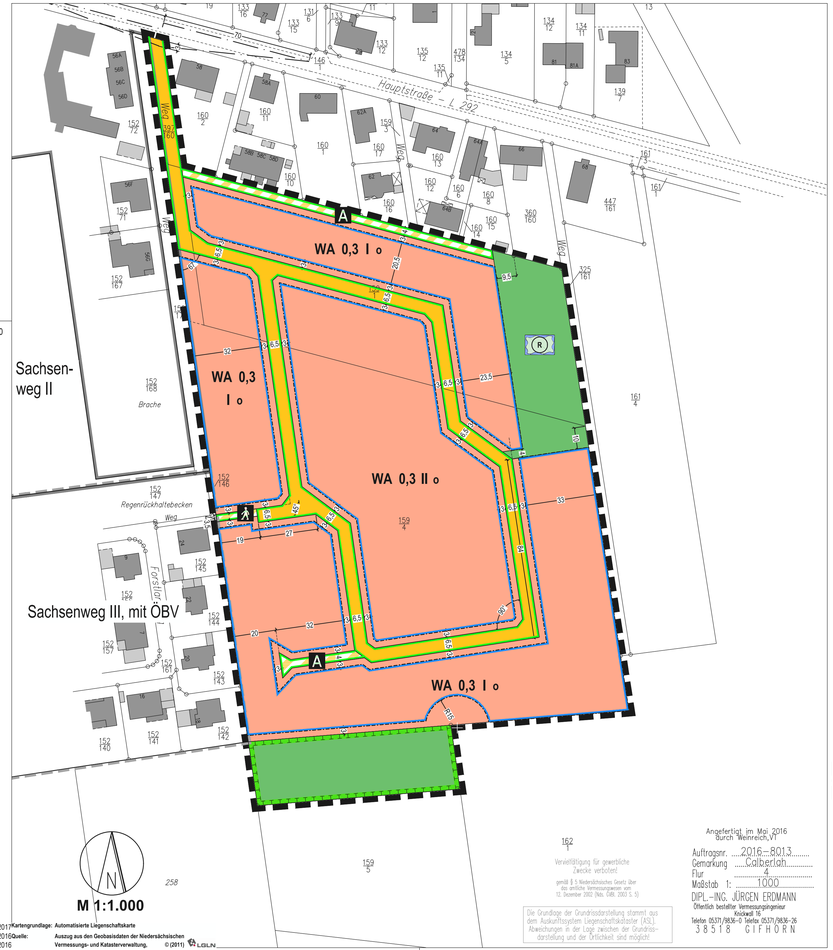


Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 2 und 3

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

A — Anliegerstraße

Sichtdreieck

Grünflächen

Private Grünflächen

R — Regenwasserrückhaltung, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sachsenweg II"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sachsenweg III", mit ÖBV

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximale Höhe des Gebäudesockels wird mit 0,75 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

2.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

3 Stell- und Parkplätze

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen und Carports an den Erschließungsflächen zugewandten Grundstücksseiten unzulässig
(§ 12 Abs. 6 BauNVO).

3.2 Ausgenommen hiervon sind Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind entlang der Verkehrsflächen je Grundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig. Als Grundstückszufahrten gelten Zu- und Ausfahrten.

4 Grünordnung

4.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt folgendes:

4.2 Die bereits vorhandenen Gehölze des Roten - und Schwarzen Holunders, der Eiche, der Erle und Vogelbeere sind zu erhalten.

4.3 Der Eigentümer hat eine Waldsaumzone zu den bestehenden Waldflächen durch die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen und Sträuchern (wie z.B. Roter und Schwarzer Holunder, Haselnuss, Hundsrose, Schwarzdorn, Wald-Geißbart und Faulbaum) anzulegen.

4.4 Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung für Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser in der Regenwasserableitung zu sammeln und über das Regenwasserrückhaltebecken gemäß hydraulischen Berechnungen kontrolliert abzuleiten.

5.2 Die Abgabemenge in die Regenwasserkanalisation darf den Wert HQ1, d. h. die von der unbebauten Fläche anfallende Menge nicht überschreiten.

Hinweis:
Keller sind durch wasserundurchlässige Wannenbauwerke oder Abdichtungen zu schützen. Auf reinen Sandstandorten ist dieser Schutz nicht erforderlich, der Einzelnachweis ist zugelassen.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bergstricken".

(2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

§ 2 Anzahl der Stellplätze und Garagen

In den Baugebieten sind je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Calberlah diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Calberlah, den .....

.....
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Calberlah, den .....

.....
(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2016 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen. Regionaldirektion Wolfsburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2016).
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. *)
*) Unzutreffendes bitte streichen)

Gifhorn, den .....

.....
Dipl.-Ing. Jürgen Erdmann
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den .....

.....
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.03.2017 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 10.04.2017 bis 12.05.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Calberlah, den .....

.....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 28.08.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Calberlah, den .....

.....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Calberlah, den .....

.....
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Calberlah, den .....

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Calberlah

Bergstricken

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 10 (3) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

590/450

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

AH 09.2016 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
AH 05.2016 Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

162/1

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!

gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrissdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich!

Angefertigt im Mai 2016
durch Weinreich,VT

Auftragsnr. 2016–8013
Gemarkung Calberlah
Flur 4
Maßstab 1: 1000

DIPL.–ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836–0 Telefax 05371/9836–26
38518 GIFHORN

Gemeinde Calberlah

Bergstricken

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsentwurf

Stand: § 10 (3) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Gemeinde Calberlah
Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan

Bergstricken

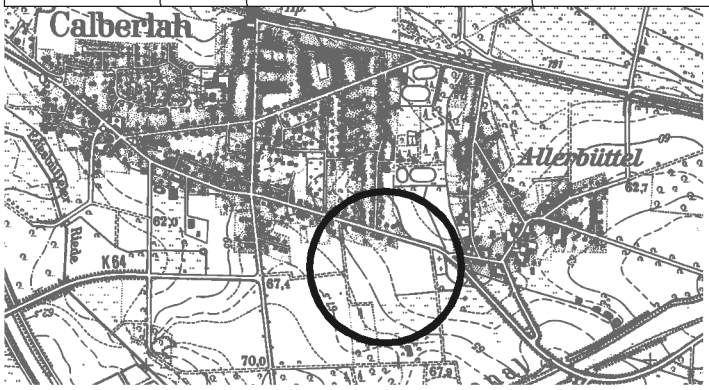
mit örtlicher Bauvorschrift

Angefertigt im Mai 2016
durch Weinreich,VT

Auftragsnr. 2016-8013
Gemarkung Calberlah
Flur 4
Maßstab im Original 1:1000

DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
38518 GIFHORN

Gebietsabgrenzung



Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage Calberlah, wie dargestellt.