

**Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)**

**Art der baulichen Nutzung**

- MD** Dorfgebiete
- MDe** Dorfgebiete, eingeschränkt, s. textl. Festsetzung Ziff. 1, 2

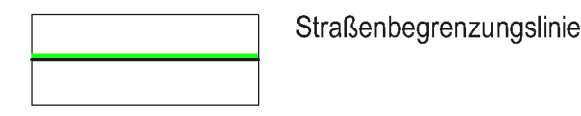
**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,4** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FH 9 m** Firsthöhe als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

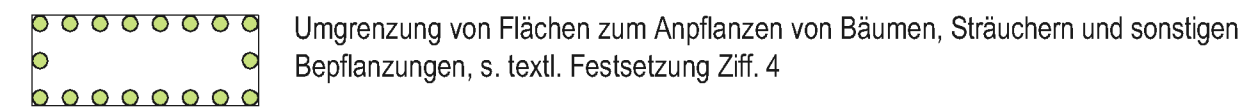
**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o** Offene Bauweise
- Baugrenze

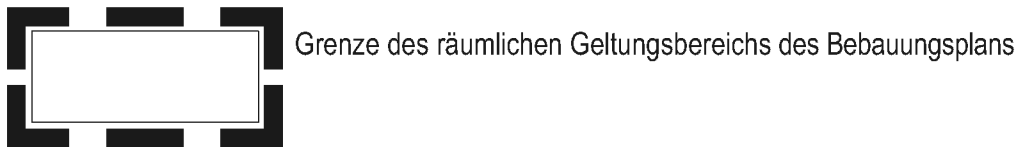
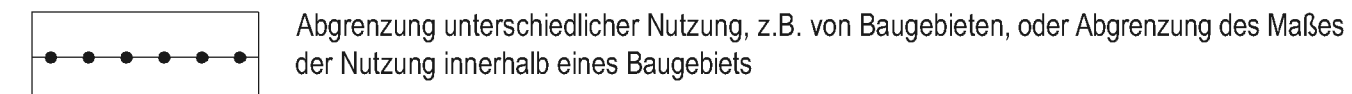
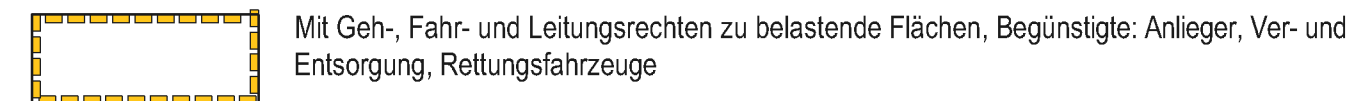
**Verkehrsflächen**



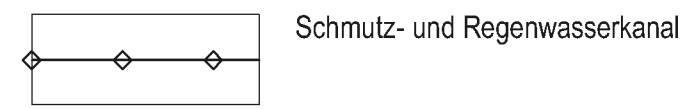
**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**



**Sonstige Planzeichen**



**Nachrichtliche Übernahmen**



**Textliche Festsetzungen**

1. Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) ist die Mindestgröße der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:
  - a) für Einzelhäuser mit 800 m<sup>2</sup>.
2. In dem eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) sind folgende Nutzungen unzulässig:
  - § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
  - § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO - Einzelhandelsbetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO - Tankstellen
  - § 5 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten.
  - § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO - sonstige Gewerbebetriebe.
3. Höhe baulicher Anlagen:
  - 3.1 Die Gebäudehöhe im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) darf eine Firsthöhe von maximal 9 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
  - 3.2 Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Geländeoberfläche der privaten Grundstücke i. S. des § 5 Abs. 9 NBauO.
  - 3.3 Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Belüftungen etc. im technisch erforderlichen Umfang ist zulässig.
4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB
 

Innerhalb des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gilt Folgendes:

  - 4.1 Je 2 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz gem. der Artenliste Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm Höhe, zu pflanzen.
  - 4.2 Je 50 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz gem. der Artenliste Bäume, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 10 - 12 cm Durchmesser zu pflanzen.
  - 4.3 Vorhandene standortgerechte, heimische Gehölze sind anzurechnen. Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

**Artenliste:**

**Bäume**

- Esche (Fraxinus exelsior)
- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Esche (Fraxinus exelsior)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Rotbuche (Fragus sylvatica)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)

**Sträucher**

- Weißdorn-Arten (Crataegus spez.)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Rote Johannisbeere (Ribes spicatum)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)

**Örtliche Bauvorschrift**

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

**§ 1 Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Kirchfeld". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

**§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen**

Für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 40° bis 50° zulässig. Die Krüppelwalme sind in einer Mindestdachneigung von 45° auszuführen. Ihre Traufe darf nicht tiefer liegen als die halbe Höhe des Hauptdaches.  
 Für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind versetzte Pultdächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 15° bis 40° zulässig. Ein versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei höhenversetzten Dachflächen gebildet wird.  
 Für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind Walmdächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 15° bis 40° zulässig. Abweichend können die Schmalseiten der Walmdächer mit einer Dachneigung bis zu 50° ausgeführt werden. Bei zusammengesetzten Baukörpern sind die Dachflächen in einer Neigung auszuführen.  
 Für die Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

**§ 3 Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung**

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur nicht hochglänzende Dachdeckungen in den Farbreihen ROT (RAL 3009, 3011, 3013, 3016) und BRAUN (RAL 8004, 8012, 8015, 8016, 8019) und GRAU (RAL 7016, 7021, 7022, 7024) zulässig. Mischlöne sind zugelassen. Bei flachgeneigten Dächern und Flachdächern sind auch begrünte Dächer zulässig.  
 Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.  
 Für Wintergärten und für Teile der Dachfläche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-3 dieser örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.



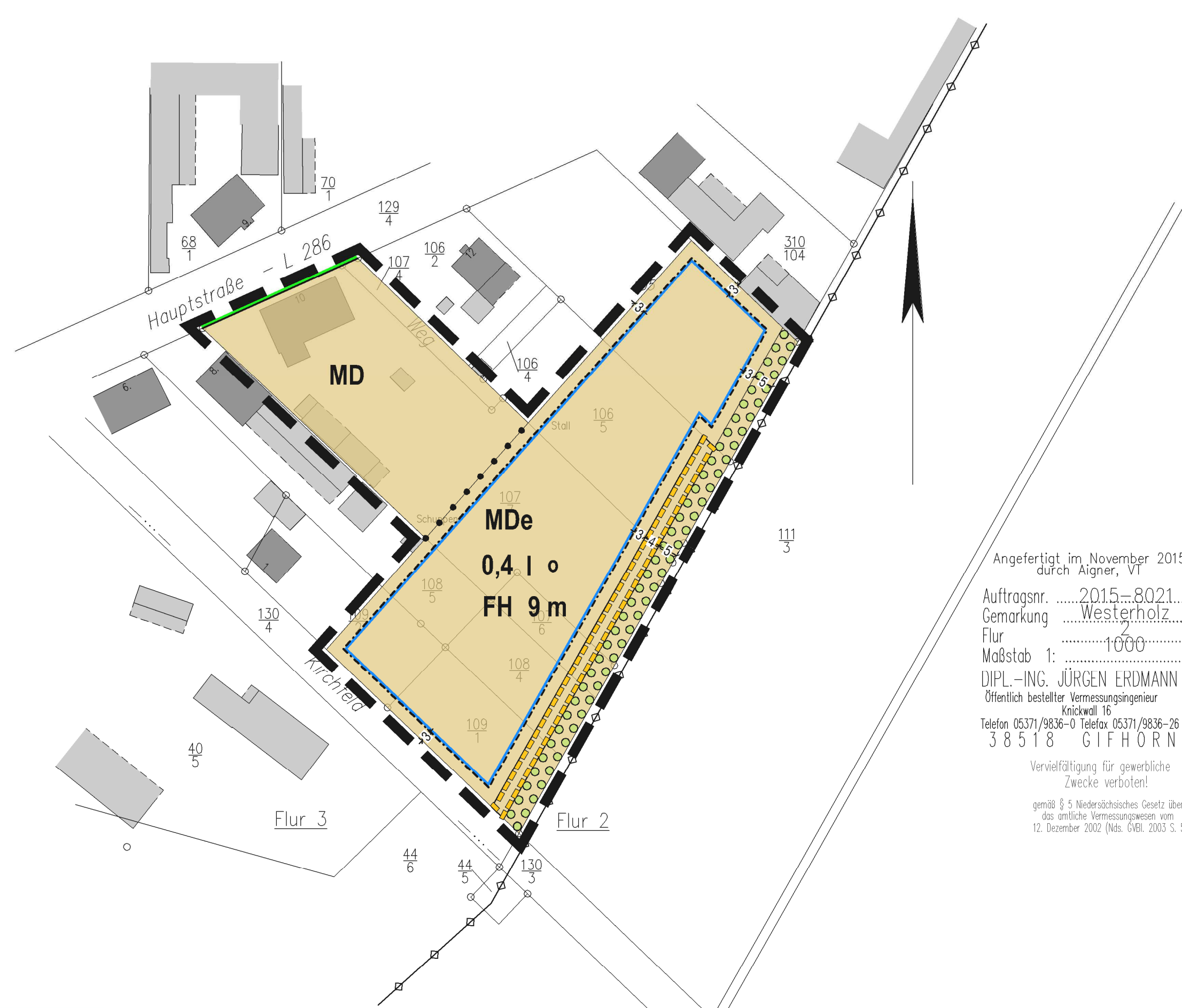
**Gemeinde Wesendorf  
Ortsteil Westerholz**

**Am Kirchfeld  
mit örtlicher Bauvorschrift**

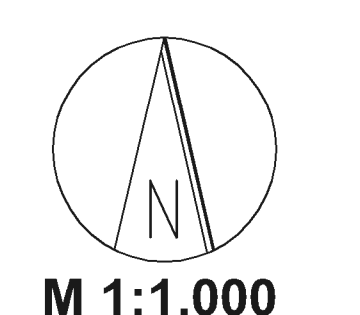
**Bebauungsplan**

Stand: § 10 (1) BauGB

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



Angefertigt im November 2015  
durch Aigner, VT  
 Auftragsnr. 2015-8021  
 Gemarkung Westerholz  
 Flur 1  
 Maßstab 1:1000  
 DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Krichwill 16  
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
 3 8 5 1 8 G I F H O R N  
 Verfügbare für gewerbliche Zwecke verboten!  
 gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das örtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GBl. 2003 S. 5)



780/470