



Nr.	Änderung	Datum	gezeichnet

Gemeinde Wesendorf

Bebauungsgebiet "Buschfeld"
Wesendorf

Bebauungsplan

Auslegungsexemplar

DIPL.-GEOGR. MICHAEL SCHMIDT

Fachplaner für
Regionalplanung, Bauleitplanung,
Stadtentwicklung, Dorferneuerung

ACKERWINKEL 2
38154 KÖNIGSLUTTER
(OT ROTENKAMP)
TEL.: 05353-913148
FAX: 05353-913149

Email: m.schmidt-rotenkamp@t-online.de

erstellt:
Königslutter, den 19.03.2003

Maßstab: 1 : 500

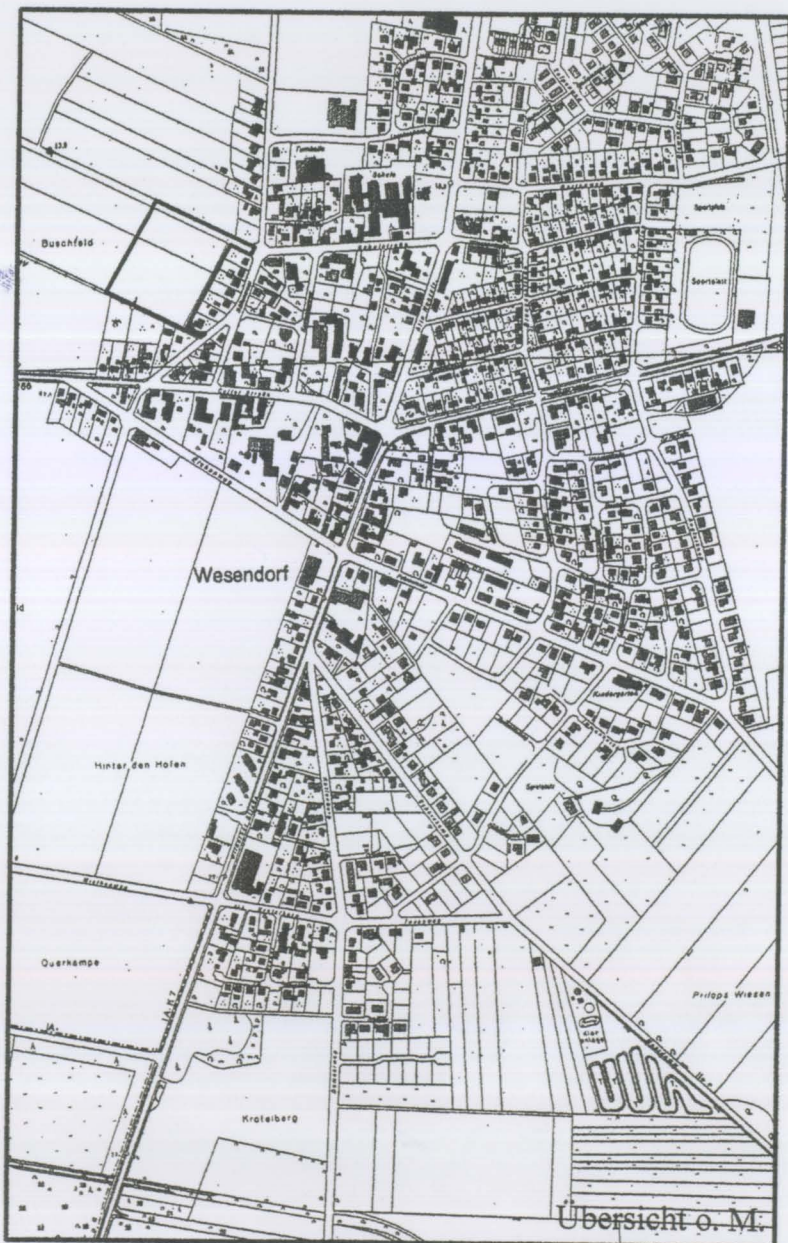
bearbeitet: M. Schmidt

gezeichnet: A. Balltler

Blatt-Nr.: 1

Registrier-Nr.:

03012-7.1/0



Übersicht o. M.

DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
AM __.__.200__ GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS
IST MITGETEILT WORDEN:

WESENDORF, DEN __.__.20__

GEMEINDEDIREKTOR

SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WESENDORF
HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜ-
FUNG DER BEDENKEN UND ANREGUN-
GEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER
SITZUNG AM __.__.20__ ALS SATZUNG
BESCHLOSSEN (§ 10 BauGB) SOWIE DIE
BEGRÜNDUNG GEBILLIGT (§ 9 ABS. 8
BauGB).

WESENDORF, DEN __.__.20__

GEMEINDEDIREKTOR

SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS HAT
IN SEINER SITZUNG AM __.__.20__
FESTGESTELLT, DASS DER BEBAU-
UNGSPLAN DER DECKUNG EINES
DRINGENDEN BEDARFES AN GEWER-
BEFLÄCHEN DIENT.

DER SATZUNGSBESCHLUSS DIESES
BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10
ABS. 3 BauGB ORTSÜBLICH BE-
KANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGS-
PLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG
IN KRAFT GETRETEN.

WESENDORF, DEN __.__.20__

GEMEINDEDIREKTOR

SIEGEL

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH IN-
KRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLA-
NES IST DIE VERLETZUNG VON VER-
FAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN
BEIM ZUSTANDEKOMMEN NICHT GEL-
TEND GEMACHT WORDEN.

WESENDORF, DEN __.__.20__

GEMEINDEDIREKTOR

SIEGEL

ABWÄGUNGSMANGEL

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH
INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGS-
PLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG
NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WESENDORF, DEN __.__.20__

GEMEINDEDIREKTOR

SIEGEL

WEITERE VERFAHRENSVERMERKE

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS gemäß PlanzV 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1- 11 Bau NVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

TH
4,75m Traufhöhe, z.B. 4,75 m über Gehweg

FH
9,0m Firsthöhe, z.B. 9,0 m über NN

BAUWEISE / BAUGRENZE

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)

O offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

— · — · — Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fläche für Versorgungsanlagen und für Abfallentsorgung

Zweckbestimmung:



Elektrizität



Abwasser

FLÄCHE FÜR DIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 20, 25 und 25a BauGB)



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzung:
Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUGEBIET

1.1 Im festgesetzten „allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses der Gebäude wird auf max. 0,60 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs. 1 und 2 NBauO).

1.3 Die Firsthöhe (FH) beträgt im gesamten Baugebiet maximal 9 m. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs. 1 und 2 NBauO).

1.4 Die Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen wird entsprechend § 18 Abs. 1 BauNVO mit maximal 4,75 m festgesetzt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig

davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der überstehenden Dachhaut) und / oder die Traufrinne befinden. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs. 1 und 2 NBauO).

1.5 Außerhalb überbaubarer Flächen werden Garagen und offene Kleingaragen sowie Nebenanlagen, die sich dem jeweiligen Wohngrundstück nicht zwanglos unterordnen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO), ausgeschlossen.

1.6 Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.

1.7 Im festgesetzten „allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Telefonleitungen des Festnetzes ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

1.8 Im festgesetzten „allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Auf der Nordseite der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße D ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und ein dauerhafter Unterwuchs aus Gräsern und Kräutern zu sichern. Bauliche Anlagen auf der Verkehrsfläche müssen dort mindestens 2 m Abstand zu angrenzenden Bäumen (Stamm) einhalten. Maßnahmen zum Schutz der Gehölze und sonstigen Vegetation auf dieser Fläche gemäß DIN 18.920 und RAS-LP 4 in der Bauphase sind unter Aufsicht eines Sachverständigen durchzuführen. Für den in der zeichnerischen Darstellung festgesetzten Einzelbaum auf der Südseite der Planstraße D gilt die vorstehende Aussage sinngemäß ebenfalls.

2.2 Die mit der Nummer A 1 gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist als Gehölzfläche und Fläche mit natürlicher Eigenentwicklung herzurichten. Gehölzpflanzungen aus Arten der Artenliste 1 sind wie im Landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan „Buschfeld“ beschrieben anzulegen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Fläche ist dauerhaft von anderen Nutzungen freizuhalten.

Sträucher:

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna et laevigata*), Faulbaum (*Fraxinus alnus*), Hundsrose (*Rosa canina*).

2.3 Die Verkehrsflächen sind außerhalb der Fahrbahnen, der Fuß- oder Radwege, der Grundstückszufahrten und notwendigen technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen als unbefestigte, begrünbare Flächen anzulegen oder zu erhalten.

2.4 Niederschläge (einschließlich des Wassers von Dachflächen) sind auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Zwischenspeicherung dieses Wassers und Nutzung zur Gartenbewässerung ist zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Bodenfunde aller Art sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (v. 30.05.1978 - Nds. GVBl. S. 517) meldepflichtig.

Artenliste 1:

Bäume:

Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

HINWEISE

Anlagen

Landkreis Gifhorn

Kreisarchäologie

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so dass keine Bedenken bestehen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Untere Abfallbehörde

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können, bereit zu stellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Wehrbereichsverwaltung Nord

Das Baugebiet „Buschfeld“ liegt in der Nähe der Standortschießanlage Wesendorf. Hier ist mit Lärmbelästigungen durch Tag- und Nachtschießen zu rechnen.

Anlage 1:

Landschaftspflegerischer Beitrag zum Bebauungsplan „Buschfeld“ (Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn), April 2003

Arbeitsgruppe Land & Wasser, Büro für Landschaftsplanung und Vegetationskunde

Am Amtshof 18
29355 Beedenbostel
Tel. 05145 - 2575
Fax 05145 - 280864
Email: kaiser.alw@t-online.de

Bearbeitung: Dr. Thomas Kaiser / Elife Kaiser,
Ralf Bachmann

Landvolk Niedersachsen

Im Norden des Bebauungsplanes schließen sich viele landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Es ist mit entsprechenden Emissionen wie Lärm, Gülle, Beregnung usw. zu rechnen. Diese sollten in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die angrenzenden Flächen in nördlicher bzw. westlicher Richtung werden auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt. Hierzu gehören die Zusatzwasserversorgung (mittels Beregnung über Dieselaggregate), die Wirtschaftsdünger- ausbringung, die Bodenbearbeitung sowie Pflege- und Erntemaßnahmen. Von all diesen landwirtschaftlichen Betätigungen können Immissionen im Plangebiet bemerkbar sein. Hierzu zählen u.a. Staub, Geräusche und Gerüche. Wir bitten, diesen Sachverhalt noch in den Begründungstext aufzunehmen und zukünftige Einwohner besonders auf das landwirtschaftliche Umfeld und die angesprochenen Immissionen hinzuweisen. Sie sind u.E. im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zu dulden. Ergänzend muss festgestellt werden, dass landwirtschaftliche Arbeiten auch an Sonn- und Feiertagen bzw. in den frühen Morgen- und späten Abendstunden ausgeführt werden.

Anlage 2:

Baugrunduntersuchung für das Baugebiet „Buschfeld“ in Wesendorf, September 2002

Büro für Bodenprüfung
Dipl.-Geoökologe Detlef Herbrich
Zur Ohe 8
21337 Lüneburg
Tel.: 04131 - 935311
Fax: 04131 - 935313

Bearbeitung: Detlef Herbrich

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 "Geltungsbereich"

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buschfeld“ der Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn.

§ 2 "Gestaltung des Daches"

Flachdächer sind nicht zulässig. Krüppelwalmdächer sind nur dann zulässig, wenn ein rechteckiger Gebäudegrundriss vorliegt und das Dach mindestens 8,0 m Firstlänge aufweist. Der Krüppelwalm muss die Dachneigung des Hauptdaches haben. Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite maximal um die halbe Höhe des Giebeldreieckes abgewalmt werden (Halbwalmdach).

Für die Dächer sind nur Dachziegel, Dachpfannen und Dachschindeln zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sind in allen Baufeldern nichtglänzende, normalformatige (ca. 15 Stück/m²) Dachdeckungen aus gebranntem, naturroten Ton ohne Engobe und Glasur zulässig. Zulässig sind auch ziegelrote Dachsteine aus Beton der Farbe ROT (RAL 3009, 3011, 3016).

Auf Grundstücken mit Doppelhäusern sind die Dächer der zusammengehörenden Gebäudescheiben in Form, Neigung, Material und Farbton identisch auszuführen.

Dächer von Garagen und Carports müssen sich in ihrer Neigung sowie mit ihrem Eindeckungsmaterial an das Dach des Haupthauses angleichen.

§ 3 "Ordnungswidrigkeiten"

Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Architekt oder Unternehmer der eine Ordnungswidrigkeit begeht, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter § 2 genannten Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes „Buschfeld“ zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Dafür kann ein Bußgeld bis 50.000 € verhängt werden.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.AUGUST 1997, DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 6 UND 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE WESENDORF DEN BEBAUUNGSPLAN „BUSCHFELD“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WESENDORF, DEN ____.200__

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE:

Liegenschaftskarte, Flur 2, Gemeinde We- sendorf

ERLAUBNISVERMERK:

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET.

Am:

Az.:

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKA- TASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAU- LICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLL- STÄNDIG NACH (ERARBEITUNGSSTAND VOM ____.200__). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT

DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DER ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

GIFHORN, DEN ____.200__

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖR- DE
KATASTERAMT GIFHORN

UNTERSCHRIFT

SIEGEL

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER GEMEINDERAT HAT IN SEINER SIT- ZUNG AM ____.200__ DIE AUFSTELLUNG DIESER BEBAUUNGSPLANES BESCHLO- SEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BauGB AM ____.20__ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WOR- DEN.

WESENDORF, DEN ____.200__

GEMEINDEDIREKTOR

SIEGEL

BETEILIGUNG DER BÜRGER

DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER IST AM ____. 2003 DURCHGEFÜHRT WORDEN.

WESENDORF, DEN ____.200__

GEMEINDEDIREKTOR

SIEGEL

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄ- GER ÖFFENTLICHER BELANGE

DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM ____.2000 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUF- GEFORDERT WORDEN.

WESENDORF, DEN ____.200__

GEMEINDEDIREKTOR

SIEGEL

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER GEMEINDERAT HAT IN SEINER SIT- ZUNG AM ____.20__ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BE- GRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖF- FENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLE- GUNG WURDEN AM ____.20__ ORTS- ÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENT- WURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ____.20__ BIS EINSCHLIEßLICH ____. 20__ GEMÄß § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENT- LICH AUSGELEGEN.

WESENDORF, DEN ____.20__

GEMEINDEDIREKTOR

SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNG- NAHMEN UND ANREGUNGEN

DER RAT DER GEMEINDE WESENDORF HAT DIE VORGEBRACHTEN ANREGUN- GEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN