



Gemeinde Wesendorf

Bebauungsgebiet "Buschfeld"
Wesendorf

Bebauungsplan
in der Fassung des Satzungsbeschlusses
vom 29.09.2003

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

Maßstab: 1 : 500

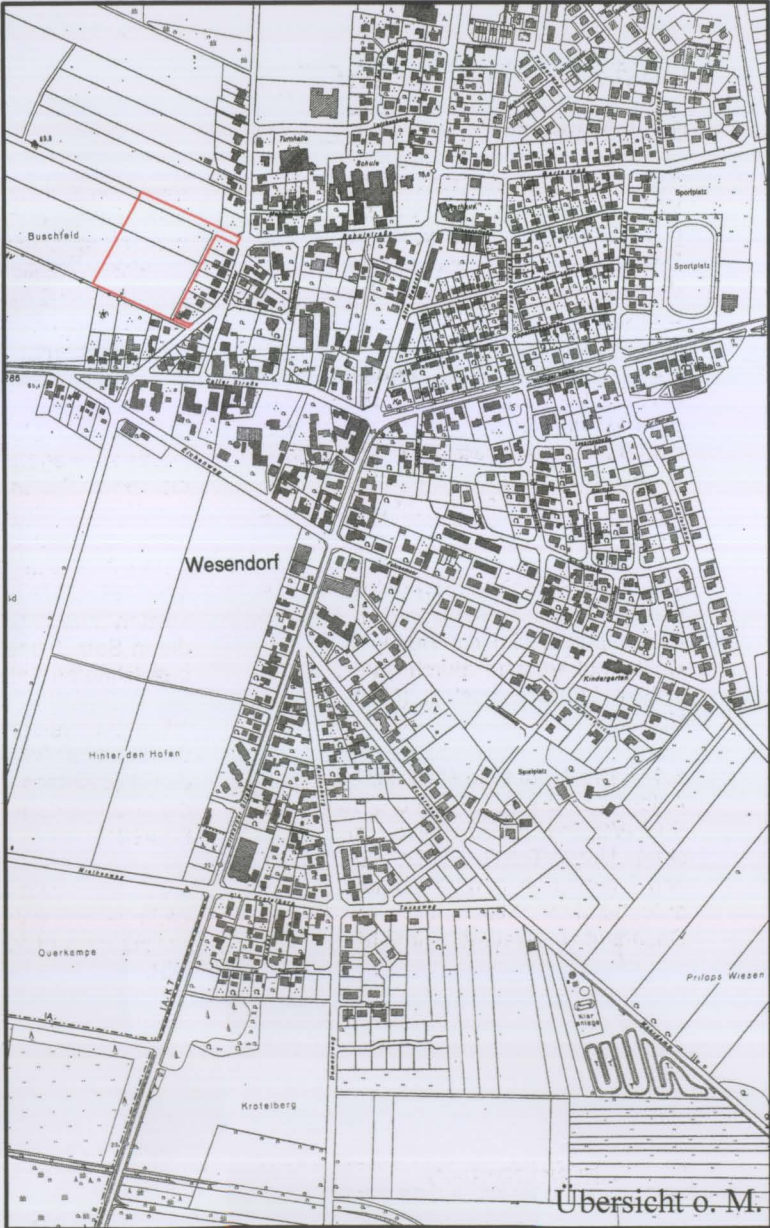
bearbeitet: M. Schmidt

gezeichnet: K. Schömburg

Blatt-Nr.: 1

Registrier-Nr.:

03012-7.1/0



Übersicht o. M.

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

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 und 5 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 wird die Bezugshöhe der Geländeoberfläche durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegt (§ 16 Abs. 2 NBauO).

1.3 Die Firsthöhe (FH) beträgt im gesamten Baugebiet maximal 9 m. Für den Bezugspunkt wird die Bezugshöhe der Geländeoberfläche durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegt (§ 16 Abs. 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. Die Anlage angrenzender Verkehrsflächen ist so durchzuführen, dass keine Schädigungen des Baumbestandes eintreten. Maßnahmen zum Schutz der 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 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 Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Fläche ist dauerhaft von anderen Nutzungen freizuhalten.

Artenliste 1:

Bäume:

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

Sträucher:

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna et laevigata*), Faulbaum (*Frangula 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.

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 Lärmbelastigungen 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 / Elfie 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 Plan- gebiet 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. 13-15 Stück/m²) Dachdeckungen aus gebranntem Ton, auch mit Engobe aber nicht mit Glasur zulässig. Zulässig sind auch matte, nicht glänzende Dachsteine aus Beton. Es sind die traditionellen Farbtöne von

Rot (RAL 3009, 3011, 3013, 3016) bis Braun (RAL 8004, 8012, 8015, 8016, 8019) zulässig sowie matte Grautöne bis Anthrazit (RAL 7016, 7021, 7022, 7024).

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.

VERFAHRENSVERMERKE

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE:
Liegenschaftskarte, Flur 2, Gemeinde Wesendorf

ERLAUBNISVERMERK:

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET.

Am:
Az.:

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (ERARBEITUNGSSTAND VOM 16.7.2002). 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 22 4 2004

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE
KATASTERAMT GIFHORN

i.A. Schreinecke
Schreinecke

UNTERSCHRIFT



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.03.2002 DIE AUFSTELLUNG DIESER BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BauGB AM 22.04.2003 ORTSÜBLICH BEKANTTGEMACHT WORDEN.

WESENDORF, DEN 07.10.2003

[Signature]
(Penshorn)
GEMEINDEDIREKTOR



BETEILIGUNG DER BÜRGER

DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER IST VOM 07.05. BIS ZUM 27.05.2003 DURCHGEFÜHRT WORDEN.

WESENDORF, DEN 07.10.2003

[Signature]
(Penshorn)
GEMEINDEDIREKTOR



FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 25.04.2003 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IST NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEÄNDERT WORDEN. DAHER WURDE IN DER ZEIT VOM 12.09.2003 BIS ZUM 26.09.2003 EINE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB DURCHGEFÜHRT

WESENDORF, DEN 01.10.2003


(Penshorn)
GEMEINDEDIREKTOR



WESENDORF, DEN 01.10.2003


(Penshorn)
GEMEINDEDIREKTOR



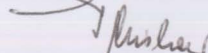
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER GEMEINDERAT HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.06.2003 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 01.07.2003 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 14.07.2003 BIS EINSCHLIEßLICH 18.08.2003 GEMÄß § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGEN UND ANREGUNGEN

DER RAT DER GEMEINDE WESENDORF HAT DIE VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 29.09.2003 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN:

WESENDORF, DEN 01.10.2003


(Penshorn)
GEMEINDEDIREKTOR



WESENDORF, DEN 01.10.2003


(Penshorn)
GEMEINDEDIREKTOR



SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WESENDORF HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 29.09.2003 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN (§ 10 BauGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG GEBILLIGT (§ 9 ABS. 8 BauGB).

WESENDORF, DEN 01.10.2003


(Pershorn)
GEMEINDEDIREKTOR
GEL

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WESENDORF, DEN ___._.20__

GEMEINDEDIREKTOR

SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.03.2002 FESTGESTELLT, DASS DER BEBAUUNGSPLAN DER DECKUNG EINES DRINGENDEN BEDARFES AN WOHNBAUFLÄCHEN DIENT.

DER SATZUNGSBESCHLUSS DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 ABS. 3 BauGB AM 30.09.2003 IM AMTSBLATT DES LANDKREISES GIFHORN NR. 13/2003 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT GETRETEN.

WESENDORF, DEN 01.10.2003


(Pershorn)
GEMEINDEDIREKTOR

**ABWÄGUNGSMANGEL**

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

WESENDORF, DEN ___._.20__

GEMEINDEDIREKTOR

SIEGEL

WEITERE VERFAHRENSVERMERKE