

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 Wessendorf. Hier ist mit Lärmbelästigungen durch Tag- und Nachtschießen zu rechnen

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 1:

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

Arbeitsgruppe Land & Wasser, Büro für Landschafts- planung 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

Anlage 2:

Baugrunduntersuchung für das Bauge- biet „Buschfeld“ in Wesendorf“, Septem- ber 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 Dachschildeln 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 ih-

rem 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.