

# Urschrift

GEMEINDE WESENDORF  
ORTSTEIL WESENDORF

**WESENDORF-NORD I**  
MIT ÖRTL. BAUVORSCHRIFT Ü.GESTALTUNG

**BEBAUUNGSPLAN**

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

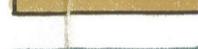
## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

-  GESCHOSSFLÄCHENZAHL
-  GRUNDFLÄCHENZAHL
-  ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ALS HÖCHSTGRENZE
-  ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

-  OFFENE BAUWEISE
-  NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
-  NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  ABWEICHENDE BAUWEISE, S. TEXTL. FESTS. ZIFF. 2
-  BAUGRENZE
-  STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, HAUPTRICHTUNG

## VERKEHRSFLÄCHEN

-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
-  STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
-  ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
-  SICHTDREIECK S. TEXTL. FESTS. ZIFF. 3

## FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

 UMFÖRMERSTATION

## FÜHRUNG VON VERSORGENSLEITUNGEN

 ERDÖLLEITUNG UNTERIRDISCH

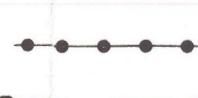
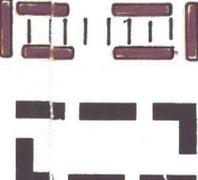
## GRÜNFLÄCHEN

-  GRÜNFLÄCHEN
-  GRÜNFLÄCHE, ÖFFENTLICH
-  GRÜNFLÄCHE, PRIVAT
-  SPIELPLATZ

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN U. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

-  ZU PFLANZENDE BÄUME, S. TEXTL. FESTS. ZIFF. 5
-  FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN  
S. TEXTL. FESTS. ZIFF. 4

## SONSTIGE PLANZEICHEN

-  MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN BEGÜNSTIGTE: ANLIEGER
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
-  GEM. § 6 (3) BauG VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMENER TEILBEREICH
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES 'WESENDORF-NORD I'

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SIND UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 (1) BAUNVO UND BAULICHE ANLAGEN, SOWEIT SIE NACH LANDESRECHT IN DEN ABSTANDSFÄCHEN ZULÄSSIG SIND, WIE FOLGT EINGESCHRÄNKT:  
ZULÄSSIG SIND NUR:  
EINFRIEDIGUNGEN, PERGOLEN, TEPPICHKLOPFSTANGEN, MÜLLBOXEN.
2. INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ABWEICHENDE BAUWEISE" (A) SIND BAULICHE ANLAGEN AUCH MIT EINER LÄNGE ÜBER 50 M ZULÄSSIG.
3. IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULÄSSIG:  
A) NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE  
B) EINFRIEDIGUNGEN UND BEWUCHS MIT MEHR ALS 0,80 M HÖHE ÜBER STRASSENKRONE.  
AUSGENOMMEN HIERVON SIND EINZELBÄUME MIT EINEM KRONENANSATZ NICHT UNTER 2,50 M.
4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25 A+B  
INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GILT FOLGENDE PFLANZBINDUNG:  
IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND STRAUCHARTIGE GEHÖLZE MIT EINER HÖHE VON MAX. 0,80 M GEMESSEN ÜBER STRASSENKRONE VORZUSEHEN.  
JE 10 QM BEPFLANZUNGSFLÄCHE SIND ANZUPFLANZEN:  
1 BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE:  

EBERESCHE	(SORBUS AUCUPARIA)
SPITZAHORN	(ACER PLATANOIDES)
VOGELKIRSCH	(PRUNUS AVIUM)
WINTERLINDE	(TILIA CORDATA)
HAINBUCH	(CARPINUS BETULUS)
SCHWEIDISCHE MEHLBEERE	(SORBUS INTERMEDIA)
SPÄTE TRAUBENKIRSCH	(PRUNUS SEROTINA)
SCHWARZKIEFER	(PINUS NIGRA)

  
4 STRAUCHARTIGE GEHÖLZE WIE:  

IMMERGRÜNER LIGUSTER	(LIGUSTRUM VULGARE ATROVIRENS)
FELDAHORN	(ACER CAMPESTRE)
SCHLEHE	(PRUNUS SPINOSA)
HARTRIEGEL	(CORNUS SANGUINEA)
HASEL	(CORYLUS AVELLANA)
WILDROSE	(ROSA CANINA)

  
DIE GEHÖLZE SIND ARTENWEISE IN GRUPPEN VON MIND. 3 STCK. JE ART ZU PFLANZEN. AUF DER GESAMTBEPFLANZUNGSFLÄCHE SIND MIND. 5 VERSCHIEDENE ARTEN DER BAUM- SOWIE STRAUCHARTIGEN GEHÖLZE ZU PFLANZEN.  
DIE GEHÖLZE SIND ZU ERHALTEN UND GGF. DURCH NEUE ZU ERSETZEN.
5. ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25 A+B  
AN DEM ENTSPRECHEND GEKENNZEICHNETEN STANDORT IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE EICHE, LINDE, PLATANE, KASTANIE ZU PFLANZEN.  
DIE GEHÖLZE SIND ZU ERHALTEN UND GGF. DURCH NEUE ZU ERSETZEN.
6. DIE GEM. § 4 BAUNVO IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN WERDEN GEM. § 1 (5) BAUNVO WIE FOLGT EINGESCHRÄNKT:  
- NICHT ZULÄSSIG SIND SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE § 4 (3) ZIFF. 2 BAUNVO  
- NICHT ZULÄSSIG SIND TANKSTELLEN § 4 (3) ZIFF. 5 BAUNVO.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG "ÖBV"

## § 1 - GELTUNGSBEREICH

- (1) Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes WESENDORF-NORD I.
- (2) Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für BAULICHE Anlagen und Einfriedungen. Gebäude werden unterschieden in Hauptgebäude, sonstige untergeordnete Nebengebäude und Garagen.

Sonstige untergeordnete Nebengebäude sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten.

## § 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

### 1) DACHFORMEN

#### a) Der Hauptgebäude:

Für die Hauptgebäude sind nur zulässig:  
Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer mit Dachneigung von 28 - 45°. Die Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite der Hauptgebäude max. um die halbe Höhe des Giebeldreiecks abgewalmt werden.

b) Der Garagen und Nebengebäude:

Für Garagen und andere Nebengebäude sind nur zulässig:

- Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer im Winkel des Daches des Hauptbaukörpers.
- Flachdächer mit umlaufender Blende und einer Dachneigung von max. 3 %.

(2) DACHDECKUNG

Für die Deckung der Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton in den Farbreihen:

Rot : RAL 3000 über 3002 bis 3005, 3009, 3011 bis 3013 und  
Braun: RAL 8003 über 8004, 8007, 8008, 8011 bis 8015  
zulässig.

(3) OBERFLÄCHE DER AUSSENWÄNDE

a) Der Hauptgebäude

Sind auszuführen in Ziegelmauerwerk oder Putz. Für Ziegelmauerwerk ist nur Material in den Farbreihen ROT zu verwenden:

Rot: RAL 3000 über 3002 bis 3005, 3009, 3011 bis 3013.

Putzflächen sind nur in der Farbreihe GELB zulässig:

Gelb: RAL 1001 bis 1002 und von 1013 über 1014 bis 1015.

Für die Giebdreiecke sind auch Verkleidungen zulässig.  
Als Material sind zulässig:

- Schiefer oder Schieferimitierende Plattenverkleidungen mit einer sichtbaren Plattengröße von max. 20/20 cm.
- Dachziegel in der Farbe der Dachdeckungen.
- Holz, Anstrich in den Farbreihen:

Grau : RAL 7015 über 7016, 7021, 7024 bis 7026 oder

Braun: RAL 8003 über 8004, 8007, 8008, 8011 bis 8015  
oder farblose Schutzanstriche.

b) Außenwandflächen der Garagen und Nebengebäude

sind, sofern sie nicht in demselben Material wie die Hauptgebäude ausgeführt werden, diesen in der Farbe soweit als objektiv möglich anzupassen.

### § 3 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESCHOSSHÖHEN/DREMPEL

#### (1) DREMPEL (Kniestöcke)

Drempel (Kniestöcke) sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohdecke, zulässig.

#### (2) HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN/GESCHOSSHÖHEN

- A) DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS 'OKFE' DARF BEI EBENEM GELÄNDE NICHT HÖHER ALS 0,60 M ÜBER DEM BEZUGSPUNKT UND NICHT TIEFER ALS DER BEZUGSPUNKT LIEGEN (NORMALHÖHE). BEZUGSPUNKT IST DIE HÖHENLAGE DER BEGRENZUNG DER STRASSE ZUM BAUGRUNDSTÜCK AN DER STELLE, DIE VON DER STRASSENACHSE AUS GESEHEN DER MITTE DER STRASSENSEITIGEN GEBÄUDESEITE GEGENÜBERLIEGT.
- B) STEIGT ODER FÄLLT DAS GELÄNDE VOM BEZUGSPUNKT ZUR MITTE DER STRASSESEITIGEN GEBÄUDESEITE, SO IST DIE NORMALHÖHE UM DAS MASS DER NATÜRLICHEN STEIGUNG ODER DES NATÜRLICHEN GEFÄLLES ZU ÄNDERN.
- C) GESCHOSSHÖHEN DER HAUPTGEBÄUDE, GEMESSEN VON OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN ZU OBERKANTE ROHDECKE, DÜRFEN NUR BIS ZU 3,20 M AUSGEFÜHRT WERDEN.

EINE VON DER VORSTEHENDEN FESTSETZUNG ABWEICHENDE HÖHENLAGE KANN ZUGELASSEN WERDEN, WENN DER GRUNDWASSERSTAND ODER DIE HÖHENLAGE DER ENTWÄSSERUNGSANLAGEN DIES ERFORDERN.

### § 4 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, ART UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN

- (1) Die Grundstücke sind an der Straßenbegrenzungslinie mit Rasenkant- bzw. Hochbordsteinen einzufassen. Diese sind bis zu 0,10 m über OKF-Fußweg zulässig, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.
- (2) Einfriedigungen an der Straßenseite sind nur als lebende Hecken oder als Holzlattenzäune mit Hinterpflanzung aus lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- (3) Für Zugänge und Garageneinfahrten sind Türen und Tore aus Holz und Metall bis zu einer Höhe von max. 0,80 m an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.
- (4) An den Nachbargrenzen des Vorgartenbereiches sind nur abgepflanzte Einzäunungen (z.B. kunststoffummantelter Maschendraht und Holzlattenzäune) oder Hecken bis 0,80 m Höhe zulässig. Die nachbarrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

### § 5 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser ORTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis DM 50.000,-- geahndet werden.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. 07. 1979 (BGBl. I S. 949), und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23. 07. 1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Artikel II des 2. Gesetzes zur Änderung des Nds. Straßengesetzes vom 29. 07. 1980 (Nds. GVBl. S. 283), i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19. 06. 1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung der DVBBauG vom 10. 12. 1980 (Nds. GVBl. S. 490), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22. 06. 1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Stadt/Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

WESENDORF  
Welling  
(Ratsvorsitzender)



05. JAN. 1984  
In Vertretung  
Muschler  
(Stadt-/Gemeindedirektor)

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.8.83 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 7.9.83 ortsüblich bekanntgemacht.

WESENDORF, den 05. JAN. 1984  
In Vertretung  
Muschler  
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 28.11.83 als Satzung (§ 10 BBauG und § 97 NBauO) sowie die Begründung beschlossen.

WESENDORF, den 05. JAN. 1984  
In Vertretung  
Muschler  
Stadt/Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.1.1982). 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.

WESENDORF, den 16.12.1983  
Bestellter Vermessungsgenieur  
HARRO GAIBER  
WOLFSBURG  
ÖFFENTLICH VERMESSUNGSGEMEINSCHAFT

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (AZ.: 61/6170-001/20/1984) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/teilweise genehmigt.

Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom 17.01.84 gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.

Gifhorn, den 17.01.84



Genehmigungsbehörde  
**LANDKREIS GIFHORN**  
Der Oberkreisdirektor  
Im Auftrage  
Büthe  
Unterschrift  
(Büthe)

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Büro für Stadtplanung  
Bohlweg 1 Ruf 19161  
3300 Braunschweig

Braunschweig, den 19.12.83

*[Handwritten signature]*

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.8.83 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 7.9.83 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung haben mit Begründung vom 19.9.83 bis zum 20.10.83 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Wesendorf, den 05. JAN 1984



*[Handwritten signature]*  
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom ..... bis zum ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

....., den .....

.....  
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (AZ: ..... ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung haben zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

....., den .....

.....  
Stadt/Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind gemäß § 12 BBauG und § 97 NBauO am 31.03.1984 im Amtsblatt Nr. 5 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind damit am 31.03.1984 rechtsverbindlich geworden.



den 16.04.1984  
*[Handwritten signature]*  
Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.



den 08.06.2001  
*[Handwritten signature]*  
Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach  
Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
sind Mängel in der Abwägung nicht  
geltend gemacht worden.

Wesendorf, den 04.04.1997

*Ulla S. A. Christiansen*  
Stadt/Gemeindedirektor

