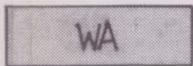




**GEMEINDE WESENDORF
ORTSTEIL WESENDORF**

**WESENDORF-NORD II
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
BEBAUUNGSPLAN**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O

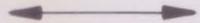
Offene Bauweise



NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG, offene Bauweise



BAUGRENZE

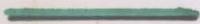


STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, Hauptgebäuerichtung

VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



ERDÖLLEITUNG, unterirdisch

"Beiderseits der Erdölleitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 2,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Schutzstreifen ist von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten und muß jederzeit mit Fahrzeugen des Betreibers der Leitung zugänglich sein."

GRÜNFLÄCHEN



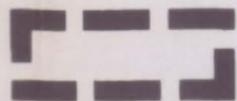
GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH (PARKANLAGE)

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



ZU PFLANZENDER BAUM, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

SONSTIGE PLANZEICHEN



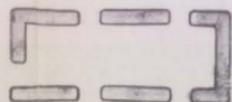
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS ZUGLEICH
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG DES BEBAUUNGS-
PLANS WESENDORF-NORD II



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z. B. AB-
GRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER STELLUNG DER BAULI-
CHEN ANLAGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BESTE-
HENDEN BEBAUUNGSPLANS 1. ÄNDERUNG WESENDORF-NORD I
MIT ÖBV ÜBER GESTALTUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GEM. § 9 (1) ZIFF. 25a + b BauGB) GILT FÜR DIE IM PLAN FESTGESETZTEN "ANZUPFLANZENDEN BÄUME" FOLGENDES PFLANZGEBOT:
- a) ZU PFLANZEN SIND EINZELBÄUME WIE:
EICHE, WINTERLINDE, ~~PLATANE~~, ROSSKASTANIE.
 - b) DIE BÄUME SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 1 - GELTUNGSBEREICH

- (1) Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans WESENDORF-NORD II.
- (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 ÄUSSERE 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 Giebeldreiecke 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 bei eingeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 90 cm gemessen von Oberkante Rohdecke, zulässig.

Bei 2-geschossiger Bauweise sind Drempel nicht zulässig.

(2) Höhenlage der baulichen Anlagen/Geschoßhöhen

a) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens 'OKFE' darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,80 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 straßenseitigen 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 der die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

§ 4 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG; ART UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

- (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) Einfriedungen 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 Einfriedungen mit Bepflanzung oder Hecken bis 0,80 m Höhe zulässig. Die nachbarlichen Vorschriften bleiben unberührt.



§ 5 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis DM 10.000,-- geahndet werden.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I Seite 2 253), zuletzt geändert am 29.09.1990 (BGBI. II Seite 1 122), und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) in Verbindung mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 545), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14.07.1987 (Nds. GVBl. S. 122) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert am 27.03.1990 (Nds. GVBl. Seite 115), hat der Rat der Gemeinde/~~Stadt~~ Wesendorf diesen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Wesendorf, den 08.04.1991
(Weißl. Weßl.) (Ratsvorsitzender)  (Butz) (Stadt-/Gemeindedirektor)

Der Rat der ~~Stadt~~/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.03.90 die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.06.90 ortsüblich bekanntgemacht.

Wesendorf, den 03.09.91
(Butz)  Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der ~~Stadt~~/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.90 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.02.91 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben mit Begründungen vom 11.02.91 bis 11.03.91 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wesendorf, den 03.09.91
(Butz)  Stadt/Gemeindedirektor

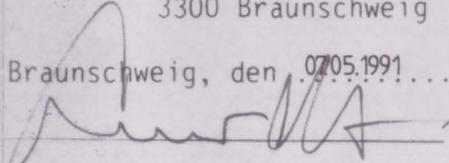
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 3.7.1991...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfzburg den 15.8.1990
Katasteramt
Öffentl. best. Verm. Ing. 

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung
Bohlweg 1 Ruf 16061
3300 Braunschweig

Braunschweig, den 07.05.1991


Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

....., den

.....
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

....., den

.....
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.04.91 als Satzung (§ 10 BauGB und § 97 NBauO) sowie die Begründungen beschlossen.

Wesendorf, den 03.09.91
(Bute)
Stadt/Gemeindedirektor



Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Wegen der Auflagen/Maßgaben hat die Stadt/Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

....., den

.....
Stadt/Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 30.11.1991 im Amtsblatt Nr. 12/31 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind damit am 30.11.1991 in Kraft getreten.

Wesendorf, den 20.12.1991
(Bute)
Stadt/Gemeindedirektor



Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist der/dem **LANDKREIS GIFHORN** am gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Die/der **LANDKREIS GIFHORN** hat am 07.11.91 (Az.: 63/6170-00/90/96B) erklärt, daß sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn, den 07.11.91
Landkreis Gifhorn
Der Oberkreisdirektor
Bezirksregierung/Landkreis



Im Auftrage:
Bute
(Bute)

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist der am (Az.:) genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung haben zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Wesendorf, den 7.12.92
(Bute)
Stadt/Gemeindedirektor



Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wesendorf, den 04. Dez. 01
Bute (Penshorn)
Stadt/Gemeindedirektor

