

Urschrift

**GEMEINDE WESENDORF
ORTSTEIL WESENDORF**

WESENDORF-NORD III, IV und V


MIT ÖRTL. BAUVORSCHRIFT Ü. GESTALTUNG

BEBAUUNGSPLAN

AV

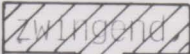

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

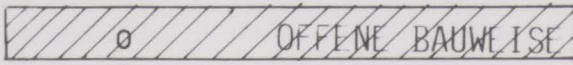
 WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE


MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

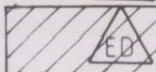
0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE,  s. textliche Festsetzung Ziff. 3, und  4

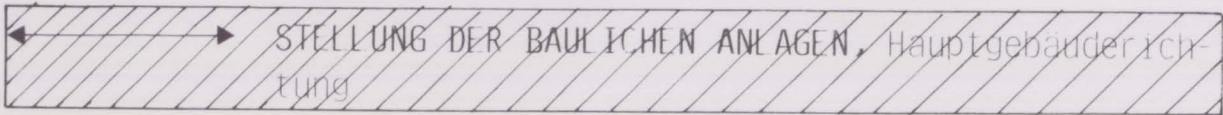
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 OFFENE BAUWEISE


 NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG


 NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG


--- BAUGRENZE

 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, Hauptgebäudeorientierung

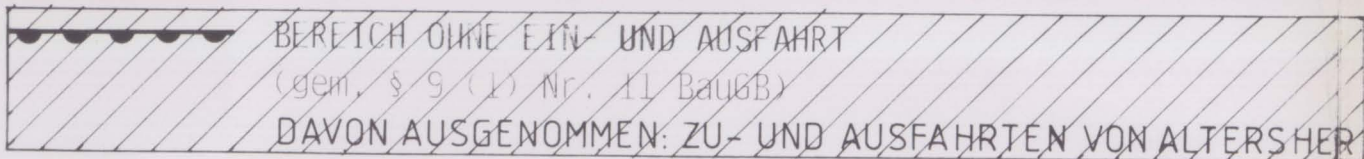
VERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN


 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE


 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
FUSSWEG

 OFFENTLICHE PARKFLÄCHE

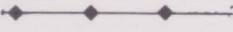


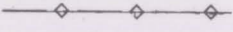

 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
DAVON AUSGENOMMEN: ZU- UND AUSFAHRTEN VON ALTERSHER

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND
ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN





 ELEKTRIZITÄT, TRAF0

 PUMPWERK


HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

-  HOCHSPANNUNGSLEITUNG, SCHUTZSTREIFEN BEIDSEITS 25 m
-  REGENWASSERLEITUNG, unterirdisch, vorhanden
-  ERDOLLEITUNG, unterirdisch, SCHUTZSTREIFEN BEIDSEITS 2 m
-  ABWASSERDRUCKLEITUNG, unterirdisch, SCHUTZSTREIFEN BEIDSEITS 1 m VORHANDEN
-  ABWASSERLTG., unterirdisch, vorhanden



GRÜNFLÄCHEN

-  GRÜNFLÄCHEN, OFFENTLICH
-  PARKANLAGE
-  SPIELPLATZ
-  TRIMMPFAD


WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES


-  WASSERFLÄCHEN, GRABEN; TEICH

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

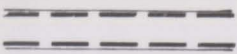
-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, s. textliche Festsetzung Ziff. 6
-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

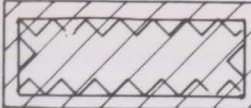
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN


-  FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 8

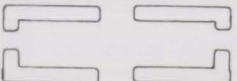
-  GEMÄSS § 6 (3) BauGB VON DER ANZEIGE AUSZUNEHMENDER TEILBEREICH, DIES GILT FÜR DIE PLANZEICHNUNG UND DIE AUSSCHLIESLICH ZU DIESEM TEILBEREICH GEHÖRENDE TEILE DER PLANZEICHNERKLÄRUNG, DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG.

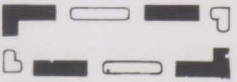
SONSTIGE PLANZEICHEN


 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE
FLÄCHEN, Begünstigte: VER- U. ENTSORGUNGSTRÄGER

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG
FREIZUHALTEN SIND, BAUVERBOTSZONE

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAU-
UNGSPLANS, "WESENDORF NORD III, IV UND V"

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BESTE-
HENDEN BEBAUUNGSPLANS, "WESENDORF NORD II MIT ÖBV"

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

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DIE GRUNDFLÄCHENZAHL UMFASST ALLE VERSIEGELTEN FLÄCHEN.

CS 19 Abs. 3 und Abs. 4 Satz 1 ~~BauG B~~ Bau NVO

2. DIE MINDESTGRUNDSTÜCKGRÖSSE BEI EINGESCHOSSIGER BAUWEISE BETRÄGT 600 qm. ~~DIE MINDESTGRUNDSTÜCKGRÖSSE BEI ZWEIFESCHOSSIGER BAUWEISE BETRÄGT 800 qm.~~

~~3. BEI EINGESCHOSSIGER BAUWEISE SIND JE GEBÄUDE MAXIMAL 2 WOHN-EINHEITEN ZULÄSSIG.~~

~~4. BEI ZWEIFESCHOSSIGER BAUWEISE SIND JE GEBÄUDE MAXIMAL 4 WOHN-EINHEITEN ZULÄSSIG.~~

5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEMÄSS § 9 (1) Ziff. 25a INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHER" GILT FOLGENDES:

a) JE 1 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN STRAUCHARTIGES GEHÖLZ WIE FELDAHORN, HAINBUCH, SCHLEHE, HARTRIEGEL, HASEL, PFAFFENHÜTCHEN ZU PFLANZEN.

b) JE 20 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE EBERESCHE, BIRKE, VOGELKIRSCH, LINDE, ESCH, ERLE ZU PFLANZEN.

c) DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND GGF. DURCH NEUE ZU ERSETZEN.

d) INNERHALB DER SCHUTZSTREIFEN DER HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN IST EIN SICHERHEITSABSTAND VON 3 m ZWISCHEN DEN ANPFLANZUNGEN UND DEN UNTEREN LEITUNGSSEILEN BEI GRÖSSTEM DUCHHANG EINZUHALTEN.

DIE GEHÖLZE SIND GGF. AUSZUÄSTEN ODER ZU ENTFERNEN.

6. INNERHALB DER FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT IST DER BESTAND ZU ERHALTEN BZW. DIE NEUANLAGE IN GLEICHER WEISE WIE DER BESTAND HERZUSTELLEN.

DER GESAMTE BESTAND IST WEITGEHEND DER NATÜRLICHEN ENTWICKLUNG ZU ÜBERLASSEN. DIE PFLEGEMASSNAHMEN SOLLTEN SICH AUF DIE ENTFERNUNG VON GROBEM TOTHOLZ UND AUF SONSTIGE VERKEHRSSICHERUNGSSARBEITEN BESCHRÄNKEN.

ABGÄNGIGE BÄUME SIND DURCH GLEICHARTIGE ZU ERSETZEN.

~~7. DIE MIT A, B, C GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN LIEGEN IM LÄRMPEGELBEREICH II, DIE MIT D GEKENNZEICHNETE IM LÄRMPEGELBEREICH III GEGENÜBER DEM STRASSENLÄRM DER K7 (ALTE HEERSTRASSE) IST DEM SCHALLSCHUTZ GEM. DIN 4109 RECHNUNG ZU TRAGEN.~~

~~8. INNERHALB DER FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN IST EIN ERDWALL ZU ERRICHTEN, DER IN SEINER ART UND GRÖSSE AUF DEN ERDWALL ENTLANG DER K 7 IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "1. ÄNDERUNG WESENDORF NORD 1" ABZUSTIMMEN IST.~~

~~9. HAUSBRUNNEN SIND NICHT ZUR TRINKWASSERENTNAHME ZUGELASSEN.~~

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 1 - GELTUNGSBEREICH

- (1) Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans WESENDORF-NORD III, IV und V.
- (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 ^{sonstige} ~~andere~~ Nebengebäude sind nur zulässig:

- Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer mit der gleichen Dachneigung wie der Hauptbaukörper.
- 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, 3007, 8008, 8011 bis 8015
sowie Mischungen aus den genannten Farbtönen

zulässig.

(3) OBERFLÄCHE DER AUSSENWÄNDE

a) Der Hauptgebäude

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

ROT: RAL 3000 über 3002 bis 3005, 3009, 3011 bis 3013
sowie Mischungen aus den genannten Farbtönen.

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

* sonstigen
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 bis zum inneren Schnittpunkt* zulässig.

Bei 2-geschossiger Bauweise sind Drempel nicht zulässig.

* der Sparrenunterkante

(2) Höhenlage der baulichen Anlagen/Geschoßhöhen

- a) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens 'OKFF' 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 Straßennachse 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 oder 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 nachbarrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

§ 5 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

*1 vorsätzlich

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wesendorf diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wesendorf den 23.03.1993
W. Verß
(Bürgermeister)



Buke
(Stadt-/Gemeindedirektor)

Der Rat der ~~Stadt~~/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.02.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.08.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Wesendorf den 27.08.93
Buke
Stadt-/Gemeindedirektor



Der Rat der ~~Stadt~~/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.1992 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 25.01.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben mit Begründungen vom 03.02.1993 bis 05.03.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wesendorf, den 27.08.1993
Buke
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 05.03.1992). 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.

Wolfsbürg den 6.7.1993
Katasteramt
öffentl. best. Verm. Verp.



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 1.7.93
Kate Klone

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 23.03.1993 als Satzung (§ 10 BauGB und § 97 NBauO) sowie die Begründungen beschlossen.

Wesendorf den 27.08.1993
[Signature]
.....
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 29.04.1994 im Amtsblatt Nr. 4/1994 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind damit am 29.04.1994 in Kraft getreten.

Wesendorf den 10.06.1994
[Signature]
.....
Stadt/Gemeindedirektor



Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist ~~der/dem~~ LANDKREIS GIFHORN am 27.08.93 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Die/der LANDKREIS GIFHORN hat am 01.12.93 (Az.: 61/62.70-001.90/960) erklärt, daß sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn den
[Signature]
.....
Bezirksregierung/Landkreis



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 02.04.97
[Signature]
.....
Stadt/Gemeindedirektor



Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den
am (Az.:
.....) genannten Aufla-
gen/Maßgaben in seiner Sitzung am
..... beigetreten.

Der Bebauungsplan und die örtliche
Bauvorschrift über Gestaltung ha-
ben zuvor wegen der Auflagen/Maßga-
ben vom bis
..... öffentlich ausgele-
gen.

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

....., den

.....
Stadt/Gemeindedirektor
