



Urschrift

GEMEINDE WESENDORF
ORTSTEIL WESENDORF

**WESENDORF NORD III, IV und V
TEILBEREICH a, b, e, f**

MIT ÖRTL. BAUVORSCHRIFT Ü. GESTALTUNG

BEBAUUNGSPLAN

AV

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



GRUNDFLÄCHENZAHL,

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0

OFFENE BAUWEISE



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG, offene Bauweise,



NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG,
offene Bauweise.



BAUGRENZE

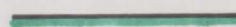


STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, Hauptge-
bäuerichtung

VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB), s. textliche Festsetzung
Ziff.7

GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH



PARKANLAGE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT,
DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSER-
ABFLUSSES



WASSERFLÄCHEN, BEBERBACH

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

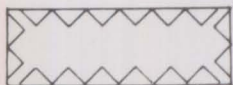


UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN
VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BE-
PFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff.2

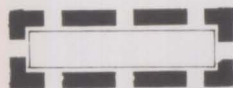
SONSTIGE PLANZEICHEN



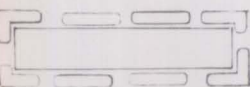
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE AN-
LAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR
SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE
DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES hier:
IMMISSIONSSCHUTZWALL, s. textliche Festsetzun-
gen Ziff. 5 und 6



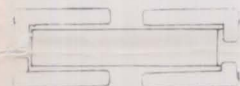
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, BAUVERBOTSZONE, s. textliche Festsetzung Ziff. 7



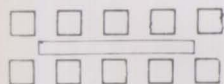
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS "WESENDORF-NORD III, IV UND V" ZUGLEICH GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG



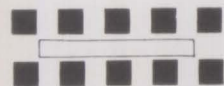
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANS "WESENDORF-NORD II MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG"



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANS "WESENDORF-NORD II MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG"



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS "WESENDORF-NORD III, IV UND V, TEILBEREICH a, b, c, d"



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS "Wesendorf-Nord III, IV und V, Teilbereich a, b, e, f"



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DIE GRUNDFLÄCHENZAHL UMFASST ALLE VERSIEGELTEN FLÄCHEN.
(GEM. § 19 ABS. 3 UND 4 SATZ 1 BauGB)

2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25a BAUGB.
INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN" GILBT FOLGENDES:
 - a) JE 1 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN STRAUCHARTIGES GEHÖLZ WIE FELDAHORN, HAINBUCHE, SCHLEHE, HARTRIEGEL, HASEL ZU PFLANZEN.
 - b) JE 20 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE EBERESCHE, BIRKE, VOGELKIRSCHEN, LINDE, ESCHE, ERLE ZU PFLANZEN.
 - c) DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.

3. DIE MIT **A** GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN LIEGEN IM LÄRMPEGELBEREICH II. IM DACHGESCHOSS IST GEGENÜBER DEM STRASSENLÄRM DER KREISSTRASSE K 7 (ALTE HEIERSTRASSE) DEM SCHALLSCHUTZ GEM. DIN 4109 RECHNUNG ZU TRAGEN (PASSIVER SCHALLSCHUTZ).

DIE MIT **C** GEKENNZEICHNETE FLÄCHE LIEGT IM LÄRMPEGELBEREICH II, III UND IV. IN ALLEN GESCHOSSEN IST GEGENÜBER DEM STRASSENLÄRM DER KREISSTRASSE K 7 (ALTE HEIERSTRASSE) DEM SCHALLSCHUTZ GEM. DIN 4109 RECHNUNG ZU TRAGEN (PASSIVER SCHALLSCHUTZ).

5. DIE FLÄCHE FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINFLÜSSEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES DIENT DEM IMMISSIONSSCHUTZ DES NEUEN BAUGEBIETES GEGEN DIE EMISSIONEN VON DER KREISSTRASSE K 7 - ALTE HEERSTRASSE. INNERHALB DIESER FLÄCHE IST EINE LÄRMSCHUTZANLAGE, ERDWALL IN DER HÖHE VON MIND. 2,5 m ZU ERRICHTEN. DIE ANLAGE IST MIT GEHÖLZEN, WIE IN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG ZIFF. 5 ANGEZEIGT ZU BEPFLANZEN.
6. AUF DEM DEM IMMISSIONSSCHUTZ DIENENDEN ERDWALL IST DIE ERRICHTUNG EINES FUSSWEGES ZULÄSSIG, SOLANGE ER NICHT DIE HÖHE DES ERDWALLS UNTER 2,50 m REDUZIERT.
7. GEMÄSS § 9 Abs. 1, Nr. 11 BAUGB WIRD NACH DEN VORGABEN DES NIEDERSÄCHSISCHEN STRASSENGESETZES EINE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (BAUVERBOTSZONE VON 20 m VOM ÄUSSEREN DEM BAUGRUNDSTÜCK ZUGEKEHRTEN RAND DER BEFESTIGTEN FAHRBAHN) FESTGESETZT. IN DIESEM BEREICH DÜRFEN HOCHBAUTEN UND NEBENANLAGEN, AUCH SOLCHE, DIE NACH DER NBAUO GENEHMIGUNGSFREI SIND, NICHT ERRICHTET WERDEN. IN DIESEM BEREICH GILT GLEICHZEITIG EIN ZU- UND ABFAHRTSVERBOT.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund der §§ 56 sowie 97 und 98 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 - GELTUNGSBEREICH

- (1) Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans WESENDORF-NORD III, IV und V, Teilbereich a, b, e, f.
- (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 Gargen und Nebengebäude:

Für Garagen und andere sonstige untergeordnete Nebengebäude sind nur zulässig:

- Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer mit der gleichen Dachneigung wie die 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

und Mischungen der genannten Farbtöne zulässig.

(3) OBERFLÄCHE DER AUSSENWÄNDE

a) Der Hauptgebäude

Sind auszuführen in Ziegelmauerwerk. Für Ziegelmauerwerk ist nur Material in den Farbreihen

ROT: RAL 3000 über 3002 bis 3005, 3009, 3011 bis 3013 und Mischungen der genannten Farbtöne zu verwenden.

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
und Mischungen der genannten Farbtöne 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 bis zum inneren Schnittpunkt der Sparrenunterkante, 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 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 als 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 handelt nach §91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmerin vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (ÖBV) entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 10.000,00 DM geahndet werden.

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 der ~~nachstehenden~~/nebenstehenden/~~obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wesendorf, den 28.02.1994

W. Wipf
(Bürgermeister)



J. Kuska,
(St.-/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 24.08.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Wesendorf, den 13.06.1994

J. Kuska,
St.-/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 13.06.1994

J. Kuska,
St.-/Gemeindedirektor



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 5.3.1992...).

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.

Wolfenbüttel, den 17.03.1994

M. Müller
Katasteramt
(Öffentl. bed. Verm. Ing.)



Verwaltungsausschuß

Der ~~Rat~~ der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.10.1993 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 23.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

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

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

Braunschweig, den 14.3.94

Wesendorf, den 13.06.94

J. Kuska,
St.-/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 28.02.1994 als Satzung (§ 10 BauGB und § 97 NBauO) sowie die Begründungen beschlossen.

Wesendorf, den 13.06.1994
G. v. Pehsrom
.....
Stadt/Gemeindedirektor



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

~~Die/der~~ Landkreis Gifhorn hat am 17.09.1994 (Az.: 611.6.170-00190/96) erklärt, daß sie/er ~~unter Auflagen/mit Maßgaben~~ keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

....., den
Fiktion
.....
Bezirksregierung/Landkreis

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den 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 ausgelegt.

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 30.11.94 im Amtsblatt Nr. 131/1994 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind damit am 30.11.94 in Kraft getreten.

Wesendorf, den 15.12.94
.....
Stadt/Gemeindedirektor



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 01.02.1996
A. Kusch
.....
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.

....., den
.....
Stadt/Gemeindedirektor