

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000,
 3328 (1991), 3329 (1991), 3330 (1991),
 3428 (1991) 3429 (1991), 3430 (1991).
 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches
 Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - B5 - 545/93.

GEMEINDE WESENDORF

WESENDORF-NORDOST

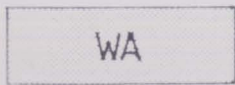
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN

VORLAGE BEKANNTMACHUNG

BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT BOHLWEG 1 38100 BRAUNSCHWEIG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3

GRUNDFLÄCHENZAHL

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG, offene Bauweise, s. textliche Festsetzung Ziff.2



BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

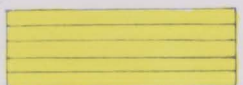


VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



FUSS- UND RADWEG

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



FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

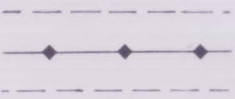


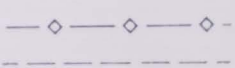
ELEKTRIZITÄT, TRAFU



WERTSTOFFCONTAINER

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

 HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG, MIT EINEM SCHUTZSTREIFEN VON JE 22 m BEIDERSEITS DER LEITUNGSACHSE

 ERDÖLLEITUNG, UNTERIRDISCH, MIT BEIDSEITIG 2 m SCHUTZSTREIFEN

GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH



PARKANLAGE, s. textliche Festsetzung Ziff.4



SPIELPLATZ

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



WASSERFLÄCHEN, GRABEN

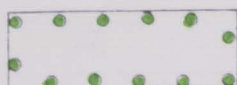


REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN

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

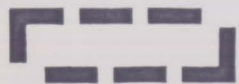


UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, s. textliche Festsetzung Ziff. 4



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff.3

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANS "WESENDORF NORDOST
MIT ÖBV"



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die mit WA gekennzeichneten Flächen haben eine Grundstücksgröße von minimal 550 m².
2. Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB.
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:
 - a) Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel zu pflanzen.
 - b) Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle zu pflanzen.
 - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
 - d) Innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen ist ein Sicherheitsabstand von 3 m zwischen den Anpflanzungen und den unteren Leitungsseilen bei größten Durchhang einzuhalten.
Die Gehölze sind ggf. auszuästen oder zu entfernen.
4. Die Arten der unter Nr.3 genannten Bäume und Sträucher sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage anzupflanzen.
5. Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Anpflanzungen gem. textlicher Festsetzung Ziff. 3b vorzunehmen. Entlang des Beberbachs ist ein 5 m breiter Räumstreifen von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten.
Der gesamte Bestand ist weitgehend der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Pflegemaßnahmen sollten sich auf die Entfernung von grobem Totholz und auf sonstige Verkehrssicherungsarbeiten und Räumarbeiten im Bereich des Beberbaches beschränken.
Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.
6. Hausbrunnen sind nicht zur Trinkwasserentnahme zugelassen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

§ 1 - GELTUNGSBEREICH

- (1) Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans WESENDORF NORDOST.
- (2) Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT 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.
- (3) Der sachliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, der Außenwände, der Geschoßhöhen und Drenpel und die Einfriedungen.

§ 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 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 Feuerrot über 3002 Karminrot bis 3005 Weinrot, 3009 Oxidrot, 3011 Baumrot bis 3013 Tomatenrot und

BRAUN: RAL 8003 Lehm Braun über 8004 Kupferbraun, 8008 Olivbraun, 8011 Nußbraun bis 8015 Kastanienbraun 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 Feuerrot über 3002 Karminrot bis 3005 Weinrot, 3009 Oxidrot, 3011 Braunrot bis 3013 Tomatenrot 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 Schiefergrau über 7016 Anthrazitgrau, 7021 Schwarzgrau, 7024 Graphitgrau bis 7026 Granitgrau

oder

BRAUN: RAL 8003 Lehm Braun über 8004 Kupferbraun, 8007 Rehbraun, 8008 Olivbraun, 8011 Nußbraun bis 8015 Kastanienbraun

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/DREMPPEL

(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 Unternehmer/in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT (ÖBV) entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

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

Wesendorf, den 30.12.1997

Driesner
(Bürgermeister)



Butz
(Gemeindedirektor)

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.04.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Wesendorf, den 30.12.1997

Butz
(Gemeindedirektor)



Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.08.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift und der Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung haben vom 02.09.1997 bis 02.10.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wesendorf, den 30.12.1997

Butz
(Gemeindedirektor)



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.03.1994).

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.

Wolfsburg, den 9.12.1997

(Öffentl. best. Verm.-Ing.)



Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.11.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wesendorf, den 30.12.1997

Butz
(Gemeindedirektor)



Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Bohlweg 1
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 04.12.1997

(Planverfasser)

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Auflagen/Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Gifhorn, den

(Landkreis Gifhorn)

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.: aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

Wesendorf, den

(Gemeindedirektor)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 12 BauGB am 30.07.1998 im Amtsblatt Nr. 2 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift ist damit am 30.07.1998 in Kraft getreten



17. Feb. 98
[Signature]
Butz

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



12. Nov. 99
[Signature]
(Penshorn)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.



14. April 95
[Signature]
(Penshorn)