

GEMEINDE WESENDORF

BRUTHLOHS HEIDE 1. ÄNDERUNG
zugl.
WOCHENENDHAUSGEBIET AM PILZ
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN

Stand: § 10 (3) BauGB

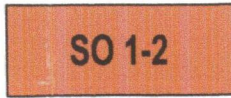
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Bohlweg 1 38100 Braunschweig

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung



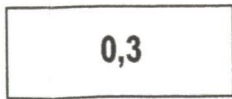
Allgemeine Wohngebiete



Sondergebiete, die der Erholung dienen,
s. textliche Festsetzung Ziff. 1,2 und 3

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl



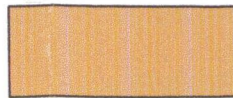
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasser- beseitigung sowie für Ablagerungen



Versorgungsfläche Abfall,
hier: Standort Reststoffcontainer



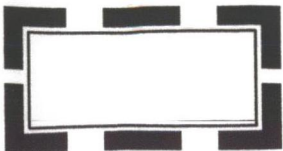
Standort Trafo, Elektrizität

Grünflächen

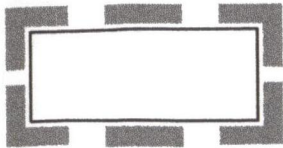


Private Grünfläche, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

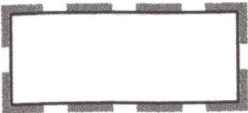
Sonstige Planzeichen



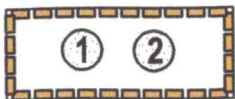
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
"Bruthlohs Heide 1. Änderung"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
"Wochenendhausgebiet Am Pilz"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
"Bruthlohs Heide"



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,
Begünstigte: ① Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger
② Rettungsdienste

HINWEIS



Im gekennzeichneten Bereich ist nicht auszuschließen, daß Bombenblindgänger vorhanden sind. Bei Grabungen, die tiefer als 1,00 m gehen, wird eine Oberflächensondierung empfohlen.



Brandschutzstreifen



Löschwasserteich



Löschwasser-Brunnen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO1 Wochenendhausgebiet gilt:
 - a) Auf jeder einzelnen überbaubaren Fläche von maximal 15x17 m bzw. 255 m² ist eine maximale Geschoßfläche von 60 m² (gleich maximale Grundfläche) zuzüglich 15 m² für eine offene Garage, einen überdachten Freisitz und 1 Gerätehaus mit nicht mehr als 15 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.
 - b) Die Grundstücksgröße darf 500 m² nicht unterschreiten.
 - c) Die Firstlinie bzw. maximale Höhe der baulichen Anlagen darf eine Höhe von maximal 5,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Gebäude dürfen eine Traufhöhe von 3,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. des § 16 NBauO.
Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen wie z.B. Antennen und technische Bauteile, wie z.B. Schornsteine.
 - d) Die Wochenendhäuser sind eingeschossig zu errichten.
2. Pro Grundstück im SO1 ist max. ein Wochenendhaus zu errichten.
3. Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO2 Wochenendhausgebiet gilt:
 - a) Das Wochenendhausgebiet ist auf max. 22 Wochenendhäuser mit jeweils max. 60 m² Grundfläche beschränkt.
 - b) Pro Wochenendhaus ist je eine offene Garage von max. 15 m² und ein Stellplatz oder zwei Stellplätze ohne eine offene Garage zulässig. Zusätzlich ist ein überdachter Freisitz von 15 m² und 1 Gerätehaus mit nicht mehr als 15 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.
 - c) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind wie folgt eingeschränkt:
Zulässig sind nur Einfriedungen, Pergolen und Müllboxen.
Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.
 - d) Der vorhandene Baumbestand ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Im Falle des Abganges ist der Baumbestand durch ein baumartiges Gehölz wie unter Ziff. 3 e genannt zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
 - e) Je 100 m² Grundstücksfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mindestens ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Erle, Lärche, Rotbuche, Stieleiche, Kiefer zu pflanzen.
 - f) Je 100 m² Grundstücksfläche sind drei standortgerechte Gehölze wie Holunder, Hundsrose, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Faulbaum zu pflanzen.
 - g) Bereits auf den Grundstücken vorhandene Arten sind anzurechnen.

4. Auf den privaten Grünflächen gilt:
- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind wie folgt eingeschränkt:
Zulässig sind nur Einfriedungen, Pergolen und Müllboxen, sowie Terrassen von maximal 15 m² Größe. Terrassen müssen direkt an das Hauptgebäude anschließen.
 - b) Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO in beschränktem Umfang wie folgt zulässig:
Je Grundstück ist nur eine offene Garage und ein weiterer Stellplatz oder insgesamt zwei Stellplätze zulässig. Die offenen Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen sind anzurechnen. Geschlossene Garagen sind unzulässig.
 - c) Die maximale Überbauung der Grünfläche durch Garagen, Stellplätze, Müllboxen und Terrassen darf 45 m² pro Grundstück nicht überschreiten.
 - d) Der vorhandene Baumbestand ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Im Falle des Abganges ist der Baumbestand durch ein baumartiges Gehölz wie unter Ziff. 4e) genannt zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
 - e) Je 100 m² Fläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mindestens ein baumartiges Gehölz wie Stieleiche, Rotbuche, Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Erle zu pflanzen.
 - f) Je 100 m² Fläche sind drei standortgerechte Gehölze wie Holunder, Hundsrose, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Faulbaum zu pflanzen.
 - g) Bereits auf den Grundstücken vorhandene Arten sind anzurechnen.
 - h) Der Brandschutzstreifen beträgt 20 m.
Der Teil des Brandschutzstreifens, der auf den privaten Grünflächen liegt, ist von Nadelgehölzen freizuhalten. Soll der Brandschutzstreifen bepflanzt werden ist ein feuerhemmender Bewuchs mit Laubbäumen und Gehölzen wie z.B. Roteiche, Holunder, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel und Faulbaum anzupflanzen.
5. Baumaßnahmen sind so auszuführen, daß vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm in 1 m Höhe nicht beeinträchtigt werden.
6. Als Ausgleich für die Neuversiegelung des Bodens ist auf den einzelnen Grundstücken eine Bepflanzung wie folgt vorzunehmen:
Für jede Baumaßnahme ist ein heimisches standortgerechtes baumartiges Gehölz zu pflanzen (Arten siehe textliche Festsetzung Ziffer 4e).

Präambel und Ausfertigung

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

Wesendorf, den 08.05.06



[Signature]
(Penshorn)

(Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Wesendorf, den 17.07.06



[Signature]
(Penshorn)

(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2006). 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.

Gifhorn, den 25.04.2006



[Signature]
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.01.2006 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 25.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 01.02.2006 bis 15.02.2006 gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Wesendorf, den 17.07.06



[Signature]
(Penshorn)

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 19.04.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Wesendorf, den 17.07.06



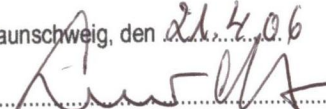
[Signature]
(Penshorn)

(Gemeindedirektor)

Planverfasser

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

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 21.4.06

.....
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.04.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 13.05.2002 bis 13.06.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wesendorf, den 17.07.06

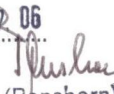
.....
(Gemeindedirektor)



Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.09.2003 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 02.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 10.09.2003 bis 23.09.2003 gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

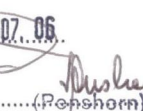
Wesendorf, den 17.07.06

.....
(Gemeindedirektor)



Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.05.06 im Amtsblatt Nr. 6 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.05.06 in Kraft getreten.

Wesendorf, den 17.07.06

.....
(Gemeindedirektor)



Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Wesendorf, den

.....
(Gemeindedirektor)

HINWEIS:

Für einen ausreichenden Brandschutz werden folgende Maßnahmen getroffen:

Zur Sicherung des Brandschutzes wird im Plan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen festgesetzt. Der Verein wird auf seinem südlich angrenzenden Grundstück einen Wendehammer mit dem erforderlichen Wenderadius für Löschfahrzeuge anlegen.

Als zweiter Rettungsweg wird eine weitere Zufahrt parallel zwischen B 4 und der Gaststätte "Am Pilz" angelegt.

Der Verein prüft die Reaktivierung des bestehenden Feuerlöschbrunnens, es ist außerhalb des Plangeltungsbereichs an der gekennzeichneten Stelle ein Feuerlöschteich nach DIN errichtet. Beide Vereine werden auf einer Breite von 20 m einen Brandschutzstreifen zum Wald errichten worden, der in den nächsten zwei Jahren mit feuerhemmendem Bewuchs unterpflanzt wird. Diese 20 m befinden sich zum Teil auf Privatgelände innerhalb und zum Teil außerhalb des Plangeltungsbereiches. Der Brandschutzstreifen außerhalb des Plangebietes ist in 3 m Breite wund zu halten. Der Waldrand ist mit Laubgehölzen, wie z. B. Roteiche, Holunder, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel und Faulbaum zu bepflanzen. Nadelgehölze sind innerhalb des Brandschutzstreifens unzulässig.

Der außerhalb des Plangeltungsbereich gekennzeichnete Löschwasserbrunnen am Badesee des Vereins Bruthlohs Heide wird für die Feuerwehr zugänglich gemacht.

Maßnahmen zum Brandschutz, die außerhalb des Plangeltungsbereiches liegen, werden über sonstige geeignete Maßnahmen gesichert. Beeinträchtigungen der Rettungswege durch Bewuchs auf den Vereinsgrundstücken werden von den Vereinen selbst beseitigt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Brutlohs Heide", 1. Änderung und "Wochenendhausgebiet Am Pilz", wie dargestellt.

§ 2 Anforderung an die Gestalt von Außenwänden

- (1) Außenwandflächen der Gebäude sind in Holz auszuführen.
Holz und Holzverschalteile sind, sofern sie nicht naturbelassen sind, nur in den Farbtönen Dunkelrot/ Bordeauxrot, Dunkelgrün, Braun und Schwarz zulässig.
Farbreihe Dunkelrot/Bordeaux: RAL 3005, 3007, 3009, 4004
Farbreihe Dunkelgrün: RAL 6003 - 6005, 6007 - 6009, 6012, 6020, 6028
Farbreihe Braun: RAL 8000, 8001 bis 8024.
Farbreihe Schwarz: RAL 7010, 7011 bis 7026.
- (2) Außenwände von untergeordneten Nebenanlagen und offenen Garagen sind an das Hauptgebäude, in Farbton und Material, anzupassen.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung von Dachformen

- (1) Für die eingeschossigen Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Mindestneigung von 20° und gleichseitiger Neigung zulässig.
Nur-Dach-Häuser sind nicht zulässig.
- (2) Dachaufbauten wie Gauben, Nebengiebel sowie Dachflächenfenster sind nicht zulässig.
- (3) Für offene Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig:
 - Flachdächer mit umlaufender Blende von nicht mehr als 0,30 m Höhe und einer Dachneigung von maximal 3 % oder
 - Satteldächer in der Neigung des Hauptgebäudes.
 - Eine Nutzung der Dächer der offenen Garagen und Nebenanlagen als Balkon ist ausgeschlossen.

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung von Dachdeckungen

Für die Gebäude, mit Ausnahme der vorhandenen Nur-Dach-Häuser, sind nur Pfannendachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton zulässig:

Für die Eindeckung ist nur Material in den Farben rot und braun zu verwenden:

Farbreihe rot: RAL 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013.

Farbreihe braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8011 bis 8015.

Ausnahmsweise sind Dachschindeln aus Dachpappe in der Farbe Grün zulässig.

§ 5 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur als lebende Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Einfriedungen an den Nachbargrenzen der Grundstücke sind nur als lebende Hecken, Holzzäune oder kunststoffummantelter Maschendraht in den Farben grün, grau und schwarz bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig, nachbarrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
Im Bereich von Einfahrten und Zugängen sind Tore aus Holz und Metall und Torpfeiler aus Holz und Metall zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den § 2 - 5 dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten kann nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.