

1.5 Außerhalb überbaubarer Flächen werden Garagen und offene Kleingaragen sowie Nebenanlagen, die sich dem jeweiligen Wohngrundstück nicht zwanglos unterordnen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO), ausgeschlossen.

*ohne Zwanglos mit, ist  
es erlaubt, die Garage auf  
der nicht überbaubar  
Fläche zu errichten.*



# Gemeinde Wesendorf

Bebauungsgebiet "Krötelberg"  
Wesendorf

Bebauungsplan  
in der Fassung des Satzungsbeschlusses  
vom 29.09.2003

DIPL.-GEOGR. MICHAEL SCHMIDT

Fachplaner für  
Regionalplanung, Bauleitplanung,  
Stadtentwicklung, Dorferneuerung

ACKERWINKEL 2  
38154 KÖNIGSLUTTER  
(OT ROTENKAMP)  
TEL.: 05353-913148  
FAX: 05353-913149

Email: m.schmidt-rotenkamp@t-online.de

Maßstab: 1 : 500

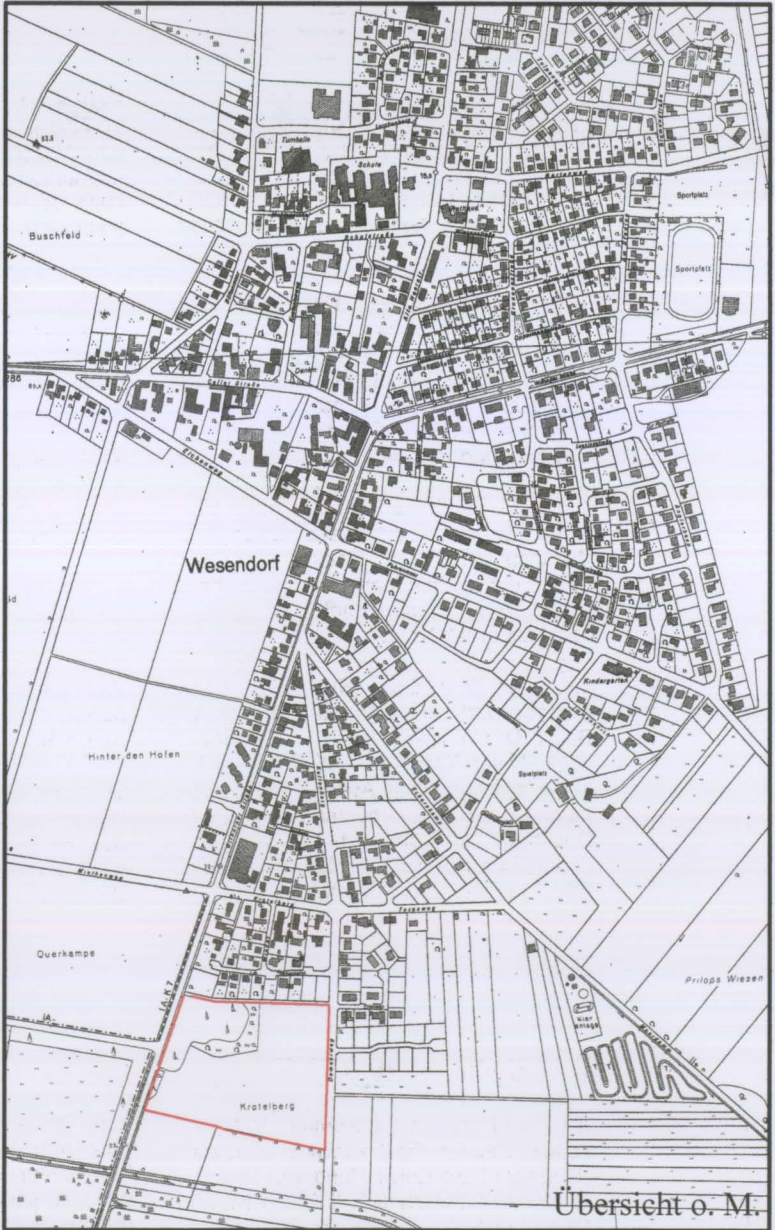
bearbeitet: M. Schmidt

gezeichnet: K. Schömburg

Blatt-Nr.: 1

Registrier-Nr.:

03012-8.1/0



Übersicht o. M.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS gemäß PlanzV 90

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1- 11 Bau NVO)



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauGB)

2wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

TH  
4,75m

Traufhöhe, z.B. 4,75 m über Gehweg

FH  
9,0m

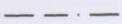
Firsthöhe, z.B. 9,0 m über NN

### BAUWEISE / BAUGRENZE

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)

O

offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)



Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fläche für Versorgungsanlagen und für Abfallentsorgung

Zweckbestimmung:



Elektrizität



Abwasser

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN  
AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Öffentliche Grünfläche  
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung:



Spielplatz

FLÄCHE FÜR DIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND  
ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 20, 25 und 25a BauGB)



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



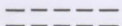
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN  
BEPFLANZUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzung:  
Bäume

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



bei schmalen Flächen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 BAUGEBIET

1.1 Im festgesetzten „allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

1.2 Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses der Gebäude wird auf max. 0,60 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO).

1.3 Die Firsthöhe (FH) beträgt im gesamten Baugebiet maximal 9 m. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO).

1.4 Die Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen wird entsprechend § 18 Abs. 1 BauNVO mit maximal 4,75 m festgesetzt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der über

stehenden Dachhaut) und / oder die Traufrinne befinden. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO).

1.5 Außerhalb überbaubarer Flächen werden Garagen und offene Kleingärten sowie Nebenanlagen, die sich dem jeweiligen Wohngrundstück nicht zwanglos unterordnen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO), ausgeschlossen.

1.6 Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.

1.7 Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 600 m<sup>2</sup> betragen.

1.8 Im festgesetzten „allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.9 Im festgesetzten „allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Telefonleitungen des Festnetzes ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

### 2 GRÜNORDNUNG

2.1 Auf der mit der Nummer V 1 gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und die Fläche dauerhaft als Gehölzfläche zu sichern.

2.2 Auf der mit der Nummer V 2 gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist die vorhandene Hecke aus Sträuchern und Bäumen zu erhalten und die Fläche dauerhaft als Gehölzfläche zu sichern.

2.3 Auf der mit der Nummer A 1 gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist eine 3-reihige Heckenpflanzung (Pflanzabstände 1,5 m) aus Sträuchern und Bäumen der Artenliste 1 vorzunehmen. Als Pflanzqualitäten sind mindestens zu wählen: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch; Bäume als Heister, 2-3 x verpflanzt, 150 - 175 cm hoch. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2.4 Auf den mit der Nummer A 2 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist eine flächendeckende Pflanzung aus Sträuchern der Artenliste 1 vorzunehmen (40 Gehölze pro 100 m<sup>2</sup>). Die Flächen sind dauerhaft als Gehölzflächen zu sichern.

2.5 Innerhalb des Baugebietes sind im Bereich der Verkehrsflächen und daran angrenzenden öffentlichen Grünflächen straßenbegleitend Solitäräume (Bergahorn, Hochstämme mit mindes-

tens 16 - 18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Je angefangene 20 m Fahrbahnlänge ist ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind auf den Verkehrsflächen gegen Befahren zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.6 An den in der zeichnerischen Festsetzung gekennzeichneten Stellen im westlichen Wegeseitenraum des Demoorweges sind Stieleichen als Solitäräume (Hochstämme mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### Artenliste 1:

##### Bäume:

Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

##### Sträucher:

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna et laevigata*), Faulbaum (*Fragula alnus*), Hundsrose (*Rosa canina*).

2.7 Die Verkehrsflächen sind außerhalb der Fahrbahnen, der Fuß- oder Radwege, der Grundstückszufahrten und notwendigen technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen als unbefestigte, begrünbare Flächen anzulegen oder zu erhalten.

2.8 Niederschläge (einschließlich des Wassers von Dachflächen) sind auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Zwischenspeicherung dieses Wassers und Nutzung zur Gartenbewässerung ist zulässig.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Bodenfunde aller Art sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (v. 30.05.1978 - Nds. GVBl. S. 517) meldepflichtig.

## HINWEISE

### Landkreis Gifhorn

#### Kreisstraßenbaulastträger

Es wird darauf hingewiesen, dass Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen längs der Kreisstraße K 7 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde bedürfen (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)).

#### Kreisarchäologie

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so dass keine Bedenken bestehen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

#### Untere Abfallbehörde

Im Bereich Wesendorf ist bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit z.T. geringen Hintergrundgeruchsemissionen aufgrund der Nähe zur Zentralen Entsorgungsanlage Wesendorf (ZEW) zu rechnen. Weiterhin ist aufgrund der östlich gelegenen kommunalen Kläranlage mit betriebstypischen Emissionen zu rechnen.

### Anlage 1

Landschaftspflegerischer Beitrag zum Bebauungsplan „Krötelberg“ (Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn), April 2003

Arbeitsgruppe Land & Wasser, Büro für Landschaftsplanung und Vegetationskunde

Am Amtshof 18  
29355 Beedenbostel  
Tel. 05145 - 2575  
Fax 05145 - 280864  
Email: kaiser-alw@t-online.de

Bearbeitung: Dr. Thomas Kaiser / Elfie Kaiser,  
Ralf Bachmann

### Wehrbereichsverwaltung Nord

Das Baugebiet „Krötelberg“ liegt in der Nähe der Standortschießanlage Wesendorf. Hier ist mit Lärmbelastigungen durch Tag- und Nachtschießen zu rechnen. Für das Baugebiet „Krötelberg“ ist ebenso mit einer Lärmbelastigung zu rechnen, die durch eine geplante Nutzung des Standortübungsplatzes Wesendorf als Außenlandeplatz durch die Heeresfliegertruppe verursacht werden kann.

### Landwirtschaftskammer Hannover

Landwirtschaftliche Immissionen können im Plangebiet bemerkbar sein. Hierauf bitten wir zukünftige Bewohner hinzuweisen.

### Landvolk Niedersachsen

Im Westen des Bebauungsplanes schließen sich viele landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Hier sind entsprechende Emissionen wie Lärm und Staub, Gülle und Beregnung usw. zu erwarten.

### Anlage 2

Baugrunduntersuchung für das Baugebiet „Buschfeld“ in Wesendorf“, September 2002

Büro für Bodenprüfung  
Dipl.-Geoökologe Detlef Herbrich  
Zur Ohe 8  
21337 Lüneburg  
Tel.: 04131 - 935311  
Fax: 04131 - 935313

Bearbeitung: Detlef Herbrich

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

### § 1 „Geltungsbereich“

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krötelberg“ der Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn.

### § 2 "Gestaltung des Daches"

Flachdächer sind nicht zulässig. Krüppelwalmdächer sind nur dann zulässig, wenn ein rechteckiger Gebäudegrundriss vorliegt und das Dach mindestens 8,0 m Firstlänge aufweist. Der Krüppelwalmdach muss die Dachneigung des Hauptdaches haben. Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite maximal um die halbe Höhe des Giebeldreieckes abgewalmt werden (Halbwalmdach).

Für die Dächer sind nur Dachziegel, Dachpfannen und Dachschindeln zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sind in allen Baufeldern nichtglänzende, normalformatige (ca. 15 Stück/m<sup>2</sup>) Dachdeckungen aus gebranntem, naturroten Ton ohne Engobe und Glasur zulässig. Zulässig sind auch ziegelrote Dachsteine aus Beton der Farbe ROT (RAL 3009, 3011, 3016).

Auf Grundstücken mit Doppelhäusern sind die Dächer der zusammengehörenden Gebäudescheiben in Form, Neigung, Material und Farbton identisch auszuführen.

Dächer von Garagen und Carports müssen sich in ihrer Neigung sowie mit ihrem Eindeckungsmaterial an das Dach des Haupthauses angleichen.

### § 3 "Ordnungswidrigkeiten"

Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Architekt oder Unternehmer der eine Ordnungswidrigkeit begeht, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter § 2 genannten Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes „Krötelberg“ zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Dafür kann ein Bußgeld bis 50.000 € verhängt werden.

**PRÄAMBEL**

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.AUGUST 1997, DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 6 UND 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE WESENDORF DEN BEBAUUNGSPLAN „KRÖTELBERG“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**KARTENGRUNDLAGE:**

Liegenschaftskarte, Flur 3, Gemeinde Wesendorf

**ERLAUBNISVERMERK:**

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET.

Am:  
Az.:

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 16.7.2002). SIE IST HINSICHTLICH DER DÄRSTELUNG DER GRENZEN DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DER ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

GIFHORN, DEN 20.1.2004

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE  
KATASTERAMT GIFHORN

*i.A. Schreinecke*

UNTERSCHRIFT



SIEGEL

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.03.2002 DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BauGB AM 22.03.2003 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WESENDORF, DEN 01.10.2003

*J. Penschorn*  
(Penschorn)  
GEMEINDEDIREKTOR



SIEGEL

**BETEILIGUNG DER BÜRGER**

DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER IST VOM 07.05. BIS ZUM 27.05.2003 DURCHFÜHRT WORDEN.

WESENDORF, DEN 01.10.2003

*J. Penschorn*  
(Penschorn)  
GEMEINDEDIREKTOR



SIEGEL

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 25.04.2003 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

WESENDORF, DEN 01.10.2003

*Musler*  
(Penshorn)  
GEMEINDEDIREKTOR



WESENDORF, DEN 01.10.2003

*Musler*  
(Penshorn)  
GEMEINDEDIREKTOR



**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER GEMEINDERAT HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.06.2003 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 01.07.2003 ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 14.07.2003 BIS EINSCHLIEßLICH 18.08.2003 GEMÄß § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WESENDORF, DEN 01.10.2003

*Musler*  
(Penshorn)  
GEMEINDEDIREKTOR



**SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE WESENDORF HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 29.09.2003 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN (§ 10 BauGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG GEBILLIGT (§ 9 ABS. 8 BauGB).

WESENDORF, DEN 01.10.2003

*Musler*  
(Penshorn)  
GEMEINDEDIREKTOR





**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.03.2002 FESTGESTELLT, DASS DER BEBAUUNGSPLAN DER DECKUNG EINES DRINGENDEN BEDARFES AN WOHN- AUFLÄCHEN DIENT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 ABS. 3 BauGB AM 30.09.2003 IM AMTS- BLATT DES LANDKREISES GIFHORN NR. 13/2003 ORTSÜBLICH BEKANNT GE- MACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT GE- TRETEN.

**ABWÄGUNGSMANGEL**

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGS- PLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WESENDORF, DEN \_\_. \_\_. 20\_\_

GEMEINDEDIREKTOR

SIEGEL

WESENDORF, DEN 01.10.2003

*(Penshorn)*  
GEMEINDEDIREKTOR



**WEITERE VERFAHRENSVERMERKE**

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

INNERHALB EINES JAHRES NACH IN- KRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLA- NES IST DIE VERLETZUNG VON VER- FAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN NICHT GEL- TEND GEMACHT WORDEN.

WESENDORF, DEN \_\_. \_\_. 20\_\_

GEMEINDEDIREKTOR

