



**PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

**Mischgebiete**, s. textliche Festsetzung Ziff.1, 2, 3

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

**0,6** Grundflächenzahl  
**FH8,00m** Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, **Firshöhe**

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**Baugrenze**

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

**Einfahrtsbereich**

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

**Sichtdreieck**, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**, s. textl. Festsetzung Ziff. 5

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schanzenfeld V"** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), s. textliche Festsetzung Ziff. 6

**Bohrloch**, verfüllt, **von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche**, R 5m (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wirksamer B-Pläne**

**Präambel und Ausfertigung**

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 der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Wesendorf, den 04.05.2000

gez. Penzhorn Siegel  
(Gemeindedirektor)

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.04.2000 als Satzung (§ 10 BauGB und § 97 NBauO) sowie die Begründungen beschlossen.

Wesendorf, den 04.05.2000

gez. Penzhorn Siegel  
(Gemeindedirektor)

gez. Penzhorn Siegel  
(Gemeindedirektor)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.06.1999). 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.

Die Satzungsbeschlüsse sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.04.2000 im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 28.04.2000 in Kraft getreten.

Wesendorf, den 18.05.2000

Gifhorn, den 16.04.2000

gez. Penzhorn Siegel  
(Gemeindedirektor)

gez. Meyer Siegel  
(Katasteramt)

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

Wesendorf, den .....

(Gemeindedirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:  
Büro für Stadtplanung  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Bohlweg 1  
38100 Braunschweig.

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

Wesendorf, den .....

(Gemeindedirektor)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift und der Begründungen haben vom 03.01.2000 bis 04.02.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wesendorf, den 04.05.2000

gez. Penzhorn Siegel  
(Gemeindedirektor)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet (MI) die unter § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.
- Gemäß § 1 (6) BauNVO ist im Mischgebiet (MI) die unter § 6 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten außerhalb der durch überwiegend gewerbliche Nutzung geprägten Gebiete) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.
- Ein Anlieferverkehr für das Mischgebiet ist in der Zeit von 22.00 - 06.00 Uhr nicht zulässig. Die Anlieferzonen haben im Norden oder Osten der Gebäude zu liegen, so daß die Eigenabschirmung der Baukörper zu dem im Südwesten angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) greift. Andernfalls sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen.
- Im Bereich von Sichtdreiecken und -flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind unzulässig:  
- Stellplätze  
- Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB gilt folgendes:  
Die Fläche ist in einem max. Abstand von 15,0 m untereinander abwechselnd mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Laubbäume sind als Einzelbäume (Feld-Ahorn, Traubeneiche, Eberesche, Elsbeere) Strauchgehölze sind in Gruppen von 2 - 6 Exemplaren (z.B. Faulbaum, Schneeball, Weißdorn, roter Hartriegel, Holunder, Hundsrose, Rote Heckenkirsche, Hasel) zu pflanzen.  
Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten Laubbäume und 5 verschiedene Arten Gehölze zu pflanzen.  
Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges zu ersetzen.
- Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

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

**§1 - GELTUNGSBEREICH**

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schanzenfeld V, zugleich Schanzenfeld III, 2. Änderung. Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

**§2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN**

**(1) DACHFORMEN**

a) der Hauptgebäude:

Für die Hauptgebäude sind nur zulässig:  
Satteldächer mit Dachneigung von 15° - 30°.

b) der Garagen und Nebengebäude:

Für Garagen und andere Nebengebäude sind nur zulässig:  
- Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptbaukörper.  
- Flachdächer mit umlaufender Blende und einer Dachneigung von max. 3 %.

**(2) DACHDECKUNG**

Für die Deckung der Satteldächer 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, 8008, 8011 bis 8015  
und Mischungen der genannten Farbtöne zulässig.

**§3 - 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 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**GEMEINDE WESENDORF**

**SCHANZENFELD V  
ZUGLEICH SCHANZENFELD III**

**2.ÄNDERUNG**

**MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

**BEBAUUNGSPLAN**

Stand: In Kraft getretene Fassung

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