

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO -)

**SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

**0,8** Geschossflächenzahl als Höchstzahl  
**0,5** Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse  
**V** als Höchstmaß

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

**Baugrenze**

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

**Straßenverkehrsflächen**

**Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

**Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

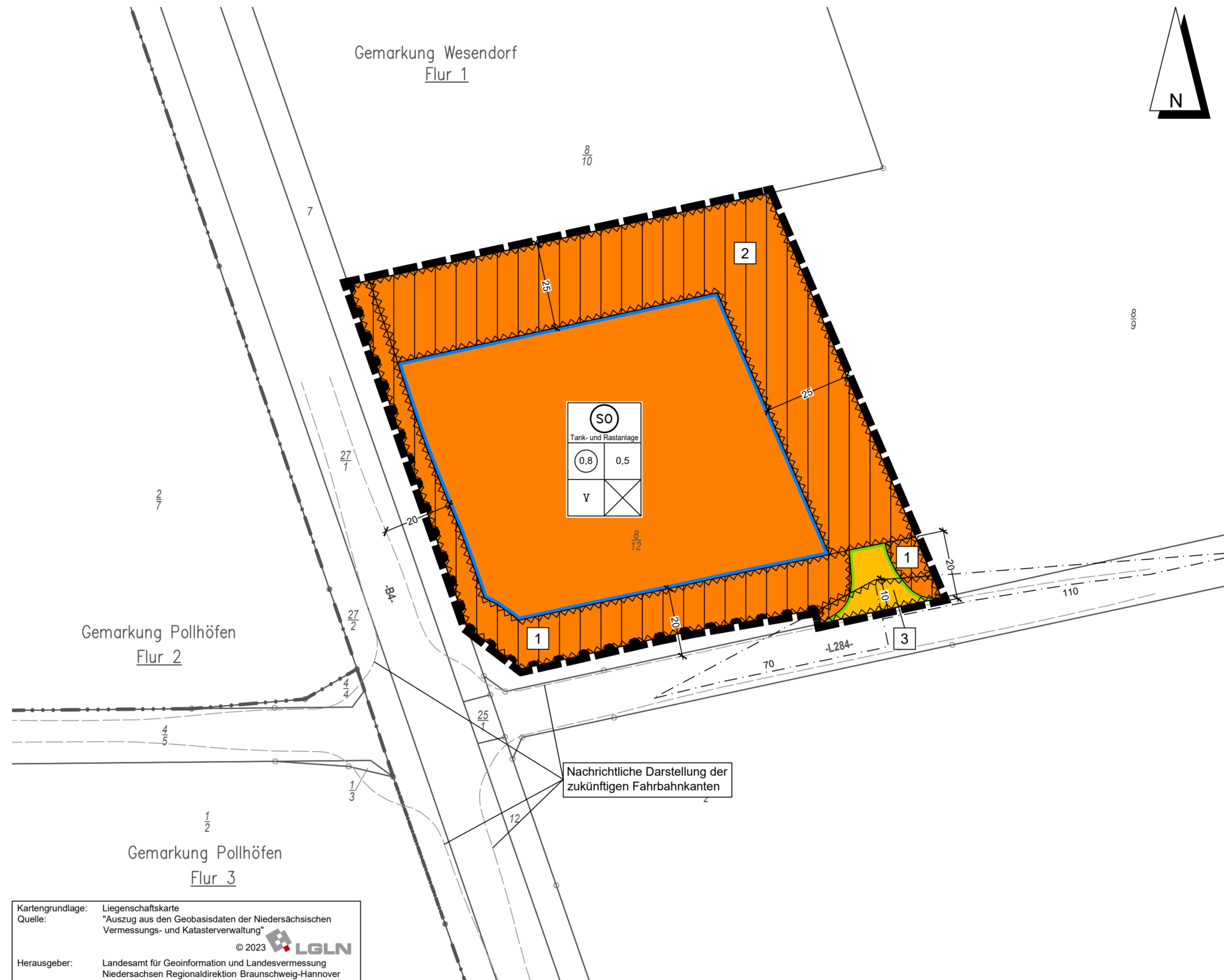
**nicht überbaubare Fläche**  
**bebaubare Fläche**

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG**

**Sichtdreiecksflächen**

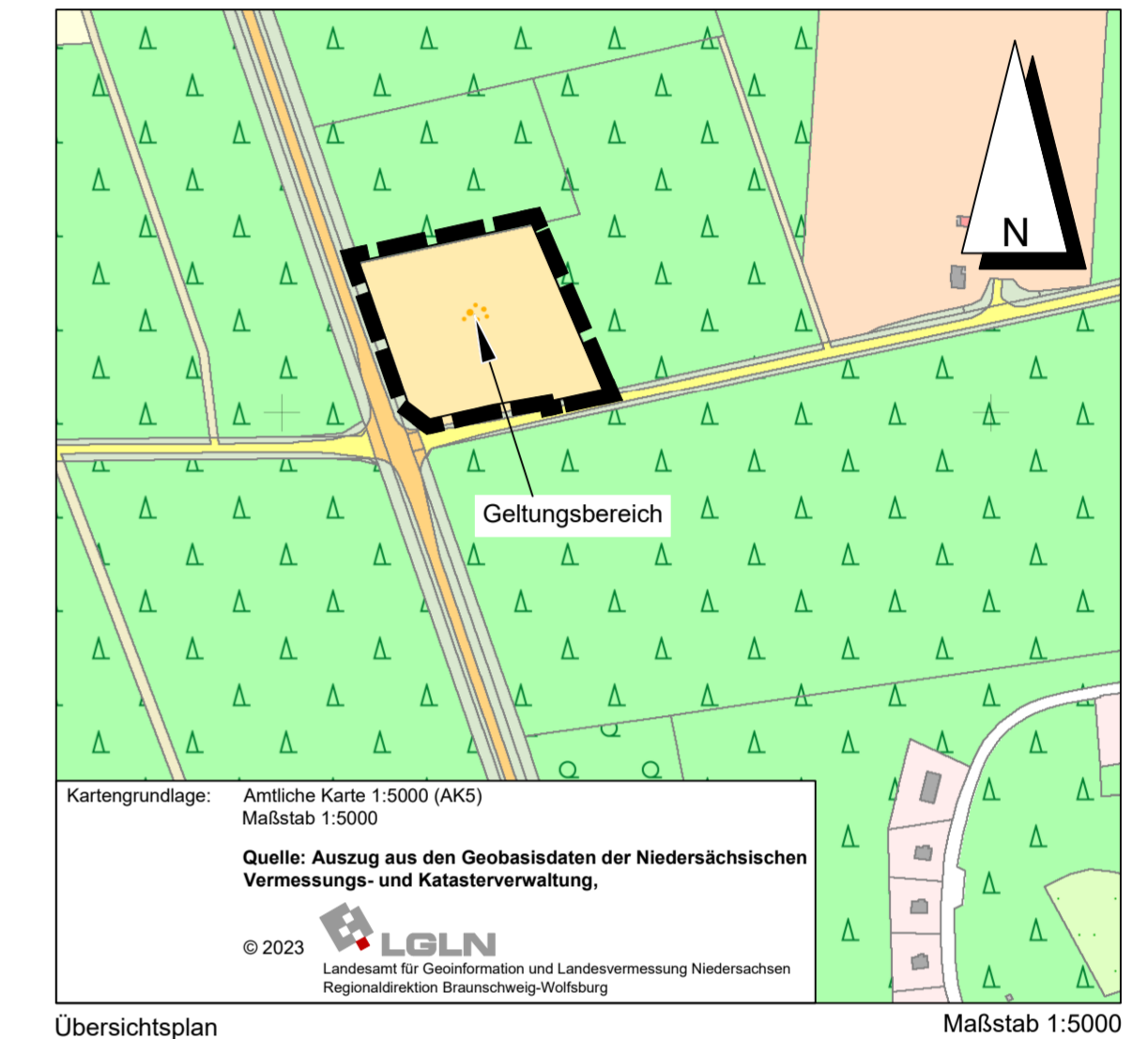
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Tank- und Rastanlage“ sind Tank- und Rastanlagen inklusive Tankstellenshop/MiniMarkt, eines Restaurationsbetriebes, eines Beherbergungsbetriebes, LKW-Stellplätze, eines KFZ-Reparaturbetriebes mit Fahrzeug- und Fahrzeugteileverkauf und Einrichtungen zur KFZ-Pflege sowie inklusiver aller für die genannten Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen zulässig. Des Weiteren ist das Wohnen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- Sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche ist ein Werbeplaton mit einer Höhe von maximal 30 m über gewachsenem Boden vor Baubeginn zulässig. (gemäß § 23 (5) BauGB)
- Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, über das im § 19 (4) Satz 2 BauNVO genannte Maß hinaus bis auf eine Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO)
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten und in der Planzeichnung mit der Nummer 1 gekennzeichnet sind, sind von jeglicher baulichen Nutzung einschließlich Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Ausnahmsweise können in diesen Flächen unter der Voraussetzung der Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr baurechtlich nicht erforderliche Stellplätze sowie der in textlicher Festsetzung Nr. 2 definierte Werbeplaton zugelassen werden (gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten und in der Planzeichnung mit der Nummer 2 gekennzeichnet sind, sind von Hochbauten freizuhalten. Straßen, Zuwegungen, Stellplätze und Ladesationen für KFZ mit elektrischem Antrieb sowie Einfriedungen sind zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten und in der Planzeichnung mit der Nummer 3 gekennzeichnet sind, sind von Hochbauten, baulichen Anlagen, die nicht der Verkehrssicherheit dienen, Stellplätzen, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).



**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N. (nicht dargestellt)
- Fahrbahnkante (nachrichtlich dargestellt)



**Gesetzesbezüge**  
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt geltenden Fassung  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung

**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wesendorf diesen Bebauungsplan Nr. 58 „Tank- und Rastanlage“ beschlossen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wesendorf, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wesendorf hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Wesendorf Flur: 1  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2023 - Auftragsnr. 2023-8023).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Githorn, den \_\_\_\_\_

Siegel

Unterschrift

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
Hannover im Dezember 2023  
**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
Löhne 15, 30559 Hannover  
Telefon 0511 202530 Fax 521682

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wesendorf hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Wesendorf, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wesendorf hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Wesendorf, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Wesendorf, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.  
Wesendorf, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**  
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.  
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und  
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,  
sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Wesendorf unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
Wesendorf, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

# WESENDORF

## BEBAUUNGSPLAN NR. 58

# TANK- UND RASTANLAGE B4-L248

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,  
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,  
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012  
IN DER JEWELTS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB				
gemäß § 4 (1) BauGB				
bearbeitet am:				
15.4.2024 / BAU				