

Angefertigt im April 1998
 Auftragsnr. 980006
 Gemarkung Wasbüttel
 Flur 2
 Maßstab 1:1000
 DIPL.-ING. JURGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knickwall 16
 Telefon 05371/56778 Telefax 05371/56934
 38518 GIFHORN

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Maß der baulichen Nutzung

Geschößflächenzahl, als Höchstmaß

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbe- seitung sowie für Ablagerungen

Flächen für Ablagerungen

Zweckbestimmung: Ablagerung

Grünflächen

Grünfläche, privat

Zweckbestimmung: Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhal-
 tung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewäs-
 sern
 siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

- Die textliche Festsetzung Nr. 1 des ursprünglichen B-Planes „Baumkamp-Nord“ (rechtsver-
 bindlich seit 31.10.1991) wird ersatzlos gestrichen.
- Die textlichen Festsetzungen Nr. 2 - 6 des ursprünglichen B-Planes „Baumkamp-Nord“
 (rechtsverbindlich seit 31.10.1991) und die textliche Festsetzung Nr. 7 der 1. Änderung des
 B-Planes „Baumkamp-Nord“ (rechtsverbindlich seit 15.12.1995) bleiben unverändert.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen
 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
 nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen.
- „Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baumkamp-Nord“, 2. Änderung
 mit ÖBV gilt bezüglich der Bauweise folgende Festsetzung: Zulässig sind nur Einzel- und
 Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
 - Je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohnungen
 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Davon ausgenommen sind die Bereiche, in denen eine
 zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,5 sowie GFZ von 0,8 zulässig ist.“

Die örtliche Bauvorschrift des ursprünglichen B-Planes „Baumkamp-Nord“
 (rechtsverbindlich seit 31.10.1991) bleibt unverändert.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches
 (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung
 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der
 Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Plan-
 zeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden
 textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden/
 obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Sat-
 zung beschlossen:

WASBÜTTEL , den 29.03.1999

gez. Fründt
 Bürgermeister/in L. S.
 (Siegel)

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am
 26.01.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der
 Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.03.1999
 ortsüblich bekanntgemacht.

WASBÜTTEL , den 29.03.1999

gez. Fründt
 Bürgermeister/in

Planunterlage

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte:
 Maßstab: 1:1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke ge-
 stattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes
 vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Ge-
 setzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht
 dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich
 bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze voll-
 ständig nach (Stand vom 04./98). Sie ist hinsichtlich der Darstel-
 lung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist
 einwandfrei möglich.

GIFHORN , den 22.04.1999

gez. Erdmann
 (Unterschrift) L. S.
 Öffentl. best. Verm.-Ing. (Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 10.06.1998

gez. Goltz
 Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
 Architekt - Stadtplaner
 Am Alberskanal 6
 38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am
 30.09.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung
 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/
 § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.98 ortsüblich
 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begrün-
 dung haben vom 27.10.1998 bis 27.11.1998 gemäß § 3 Abs.
 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

WASBÜTTEL , den 29.03.1999

gez. Fründt
 Bürgermeister/in

öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am
 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der
 Begründung zugestimmt und die ersetzte öffentliche Auslegung mit
 Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB be-
 schlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebau-
 ungsplans und der Begründung haben vom
 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. bis

, den

Bürgermeister/in

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am
 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungs-
 plans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von
 § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom
 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

, den

Bürgermeister/in

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anre-
 gungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am
 26.03.1999 als Satzungsbeschuß (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung
 beschlossen.

WASBÜTTEL , den 29.03.1999

gez. Fründt
 Bürgermeister/in

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 3 Satz 2/§ 8
 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:
) unter Auflagen/Maßgaben (mit Ausnahme der durch
 kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. 6 Abs. 2 und 4
 BauGB genehmigt.

, den

Unterschrift

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:
) aufgeführten Auflagen/ Maßga-
 ben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Be-
 bauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis
 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Ausle-
 gung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

, den

Bürgermeister/in

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/die Erteilung der Genehmigung des Bebauungs-
 plans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.1999 im Amtsblatt Nr. 6
 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. Der Bebau-
 ungsplan ist damit am 30.04.1999 rechtsverbindlich gewor-
 den.

WASBÜTTEL , den 03.05.1999

gez. Fründt
 Bürgermeister/in

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die
 Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustande-
 kommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Weghülshel
 14.2.2006

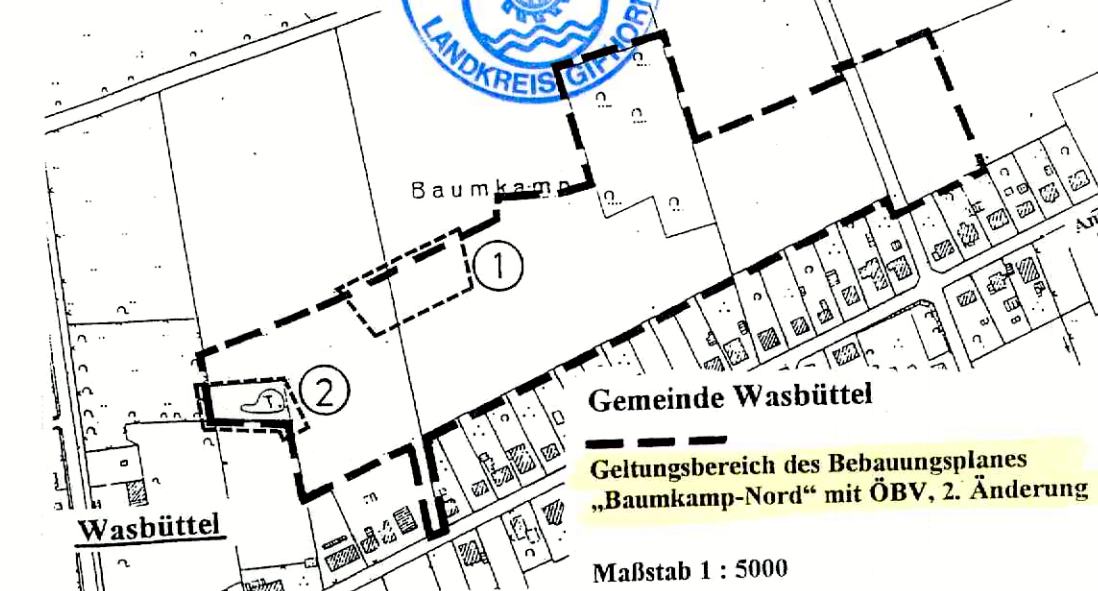
Bürgermeister/in

Mängel der Abwägung

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

14.02.2006

Bürgermeister/in



Gemeinde Wasbüttel *Abschrift der Urschrift*
Bebauungsplan
„Baumkamp-Nord“ mit ÖBV, 2. Änderung

Maßstab 1:1.000	Dipl.-Ing. Waldemar Goltz Architekt - Stadtplaner 38518 Gifhorn	Datum: 10.06.1998 geändert:
--------------------	---	--------------------------------

ABSCHRIFT

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Baumkamp-Nord“, 2. Änderung mit ÖBV der Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Baumkamp-Nord“, 1. Änderung mit ÖBV, enthält keine Festsetzung dahin gehend, daß nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Vielmehr ist hierüber keine Aussage getroffen worden, so daß auch Hausgruppen (Reihenhäuser) planungsrechtlich bei Antragstellung zugelassen werden müssen. Durch diese fehlende Regelung ist auf einem Grundstück eine Hausgruppe mit 4 Wohneinheiten (WE) entstanden, die nach Auffassung der Gemeinde und auch der hier wohnenden Bürger an dieser Stelle der Ortslage der Gemeinde Wasbüttel als städtebaulicher Fremdkörper anzusehen ist. Diese negative Entwicklung war so seinerzeit von der Gemeinde nicht gesehen und auch nicht gewollt, obwohl der rechtskräftige Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen vorsah.

Die Gemeinde ändert daher den rechtswirksamen Bebauungsplan dahin gehend, daß nur „Einzel- und Doppelhäuser“ in offener Bauweise zulässig sind.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Bebauungsplan „Baumkamp-Nord“, 1. Änderung mit ÖBV (rechtswirksam seit 31.10.1991), entwickelt.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die planerische Zielsetzung der Gemeinde bei dieser 2. Änderung besteht darin, eine Festsetzung darüber zu treffen, daß im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur „Einzel- und Doppelhäuser“ in offener Bauweise zulässig sein sollen. Damit soll erreicht werden, daß keine Hausgruppen errichtet werden dürfen, da dadurch das Ortsbild in diesem Bereich der Gemeinde negativ beeinflusst wird. Außerdem wird durch die Errichtung von Hausgruppen eine größere Versiegelung des Bodens vorgenommen. Darüber hinaus ergeben sich auch noch Probleme bezüglich der auf den Grundstücken nachzuweisenden notwendigen Stellplätze.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, östlich der Straße „Kastanienweg“, nördlich der Straße „Eichenweg“ im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die hier auf 0,5 festgesetzte GRZ auf 0,4 zu reduzieren. Das wird damit begründet, daß hier keine zu massive Bebauung als Übergang zur bisher noch freien Landschaft durch die Gemeinde gewünscht wird. Berücksichtigt wird dabei die Tatsache, daß in dem nordwestlich angrenzenden künftigen neuen Baugebiet „Baumkamp-West“ nur eine

GRZ von 0,35 zugelassen werden soll. Weiterhin ist festgestellt worden, daß im rechtswirksamen Bebauungsplan sich die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1 als überflüssig herausgestellt hat. Sie wird daher ersatzlos gestrichen. Begründet wird das damit, daß nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 1 BauGB) solche Ausnahmen zugelassen werden können, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Durch die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1 könnte es zu Mißverständnissen kommen, da die Gemeinde hier Ausnahmen gar nicht zulassen will und von daher auch diese Festsetzung entbehrlich ist. Bei der Änderung soll zusätzlich eine Festsetzung aufgenommen werden, die einzelne, allgemein zulässige Nutzungen (hier: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe -§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) ausschließt. Begründet wird das damit, daß sich die hier aufgeführten Nutzungen auf das Wohngebiet störend auswirken. Die Gemeinde nutzt daher die Gliederungsmöglichkeit nach der Baunutzungsverordnung. Alle übrigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert bestehen.

1.3 Hinweise aus der Fachplanung

Landkreis Gifhorn – vom 24.11.1998

Zu den mir mit Schreiben vom 20.10.1998 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Bauaufsichtsbehörde

Nach der Begründung ist zu verstehen, daß Hausgruppen nicht errichtet werden dürfen, da diese das Ortsbild in diesem Bereich der Gemeinde negativ beeinflussen würden.

Bauordnungsrechtlich ist ein Einzelhaus dann als Einzelhaus zu verstehen, wenn es zu allen Grundstücksgrenzen den vorgeschriebenen Abstand einhält. Damit wäre es möglich, daß eine Hausgruppe entsteht, ohne daß eine Verletzung der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes vorliegt. Mit der vorgenommenen Festsetzung wird das, was in der Begründung angestrebt wird, nicht erreicht.

Bau- und Planungsamt

Unter Punkt 1.2 der Begründung der o.g. Bebauungsplanänderung wird aufgeführt, daß die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig sein soll. Hierfür wäre eine Kennzeichnung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich, da sonst diese Festsetzung nur in den gekennzeichneten Bereichen der 2. Änderung gilt.

Außerdem wäre es von Vorteil, wenn die Festsetzung über die Bauweise als textliche Festsetzung aufgenommen wird, und da die Errichtung von Hausgruppen ausgeschlossen werden soll, wäre eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude sinnvoll.

Untere Naturschutzbehörde

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen erhebliche Bedenken gegen die Änderung im westlichen Bereich des Geltungsbereiches, der im Bebauungsplan mit 2 gekennzeichnet ist. Auf dem Grundstück das als Ablagerungs- und private Grünfläche festgesetzt ist, befindet sich ein besonders geschütztes Biotop. In dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Baumkamp-Nord“, 1. Änderung, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 7 auf diesen Schutz hingewiesen. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes fehlt jeglicher Hinweis auf diese textliche Festsetzung Nr. 7. Es ist nicht zu erkennen, ob sie ersatzlos gestrichen wurde oder unverändert bleibt. Ohne Hinweis auf den Schutz des Biotops widerspricht die 2. Änderung des Bebauungsplanes einer anderen Rechtsvorschrift. Der Plan ist deshalb entsprechend zu ändern.

1.4 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen bei Abschluß des Planverfahrens nicht vor.

2. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.1998 bis 27.11.1998 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 26.03.1999 durch den Rat der Gemeinde Wasbüttel beschlossen.

Wasbüttel, den 29.03.1999

gez. Fründt

Bürgermeister

L.S.