



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

**Textliche Festsetzungen**

- Die textliche Festsetzung Nr. 1 des ursprünglichen B-Planes „Baumkamp-Nord“ (rechtsverbindlich 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.

**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 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern siehe textliche Festsetzung Nr. 5

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**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 Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden/ obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung 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 gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes 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 vollständig nach (Stand vom 04./98). 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 22.04.1999

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

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 10.06.1998

gez. Goltz  
 (Unterschrift)  
**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 Begründung 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 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

, den

Bürgermeister/in

**Vereinfachte Änderung**

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

, den

Bürgermeister/in

**Satzungsbeschuß**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.03.1999 als Satzung (§ 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/ Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

, den

Bürgermeister/in

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan/die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.1999 im Amtsblatt Nr. 6 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.1999 rechtsverbindlich geworden.

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 Zustandekommen 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**  
 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.