

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

- MF Straßenverkehrsfläche, Mischfläche
Fußweg
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- 0,4 KV-Kabel, unterirdisch

Grünflächen

- Grünfläche, privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

- Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrecht belastete Fläche
Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Sichtdreieck

Nachrichtlich

- OD Ortsdurchfahrtsgrenze

Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen.
Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
a) Zu pflanzen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher.
b) Bei Sträuchern ist je 2 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen.
c) Für die Bäume sind je 80 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
d) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) 1 Laubbäum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm, wie unter a. und c. festgelegt, anzupflanzen.
e) Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
a) bei Einzelhäusern 700 m²,
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 425 m².

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplans „Baumkamp-West“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung und Farbton der Dachdeckung) und der Einfriedungen.

§ 2 Dächer

- Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig.
Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
Für alle geneigten Dachflächen sind nur Dachdeckungen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
RAL 3000 (Feuerrot),
RAL 3002 (Karmirost),
RAL 3011 (Braunrot),
RAL 8012 (Rotbraun),
RAL 8015 (Kastanienbraun)
und deren Zwischentöne.
Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und 3 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

§ 3 Einfriedungen

- Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt zulässig; Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßeneckante (Fahrbahnmittlinie) des zugehörigen Straßenabschnittes.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,00 geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 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 nachstehend untenstehenden/obenstehenden/ danebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wasbüttel, den 30.09.1998
Bürgermeisterin



Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgermeisterin

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000
Die Verwieftigung 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 19.08.1989, 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 14.7.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

20.09.98, den
Bürgermeisterin

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Gifhorn, den 06.05.1998

Dipl.-Ing. Waldemar Goltz, Architekt - Stadtplaner, Am Altkanal 6, 38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.05.1998 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 4.5.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.06.1998 bis 27.07.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wasbüttel, den 30.09.1998
Bürgermeisterin



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 ersuchte 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 ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bürgermeisterin

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 ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.10.1998 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wasbüttel, den 30.09.1998
Bürgermeisterin

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/Maßnahmen mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Unterschrift

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom ... (AZ: ...) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... genehmigt. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/ die Einteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.09.1998 im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.09.1998 rechtsverbindlich geworden.

Wasbüttel, den 01.10.1998
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

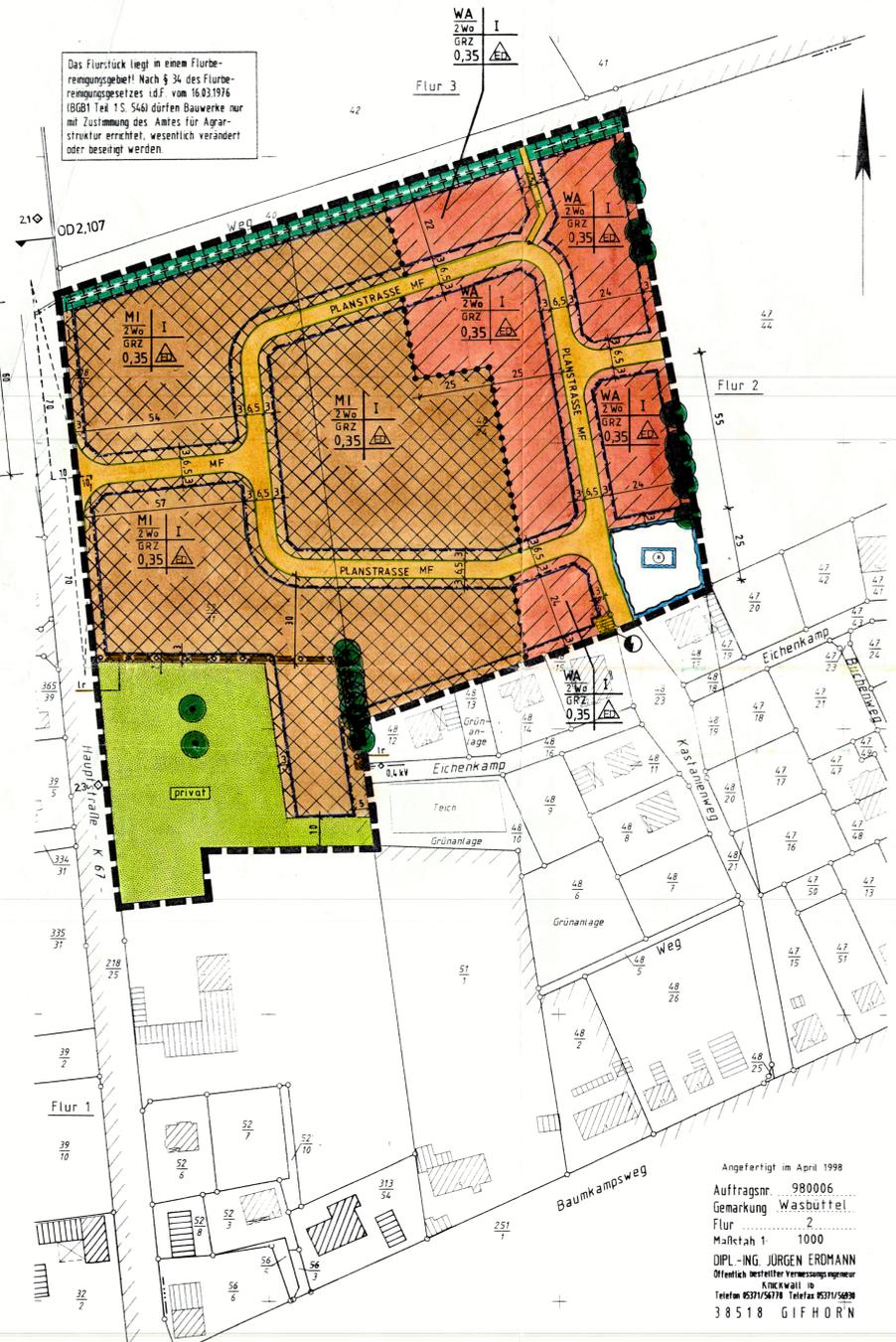
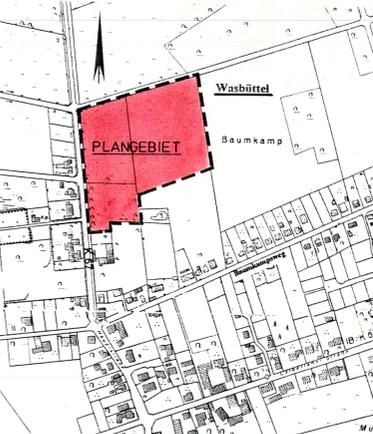
Wasbüttel, den 5.1.2006
Bürgermeisterin

Mängel der Abwägung

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

Wasbüttel, den 14.1.2006
Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



Angefertigt im April 1998
Auftragsnr. 980006
Gemarkung Wasbüttel
Flur 1
Mafstab 1:1000
DIPL.-ING. JURGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Kriechwall 1b
Telefon 05371/54770, Telefax 05371/54838
38518 GIFHORN

Gemeinde Wasbüttel
Bebauungsplan „Baumkamp-West“ mit ÖBV
Urschrift
Dipl.-Ing. Waldemar Goltz
Architekt - Stadtplaner
38518 Gifhorn
Datum: 06.05.1998
geändert