

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 „Baumkamp-Nord“ mit ÖBV

.....
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 „Baumkamp-Nord“ mit ÖBV, 3. Änderung

GEMEINDE Wasbüttel

Bebauungsplan **URSCHRIFT**

„Baumkamp-Nord“ mit ÖBV, 3. Änderung

Maßstab: 1 : 1000

Stand: 08.03.2004
 geändert am: 06.05.2004

C-G-P Stadtplanung GmbH

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1



Dorfgebiete, eingeschränkt (§ 5 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung

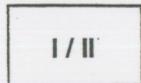
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO



Geschossflächenzahl



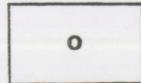
Grundflächenzahl



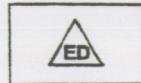
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

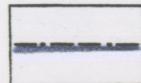
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO



offene Bauweise



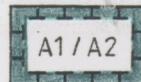
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

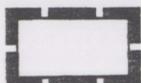
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

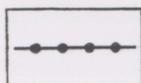


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 4 und Nr. 5

Sonstige Planzeichen

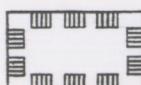


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung
(§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtlich



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Landschaftsschutzgebiet Martinsbüttel

Textliche Festsetzungen

1. 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 störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
2. Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 und Nr. 9 BauNVO zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 8);
 - Tankstellen (Nr. 9)ausgeschlossen.
Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
3. Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
4. Innerhalb der Flächen im Teilbereich B mit der zeichnerischen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:
Fläche A1
 - a) Die vorhandene Grünlandfläche ist zu erhalten und zu extensivieren. Sie darf maximal 2-mal jährlich gemäht werden (Ende Mai bis Anfang Juni und Ende September). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Fläche muss unterbleiben.
 - b) Auf der vorhandenen Grünlandfläche sind 6 Stieleichen (*Quercus robur*) als Einzelbäume mit einem Abstand von 10 m zu setzen.
 - c) Die im nordwestlichen und südöstlichen Planbereich vorhandenen Gehölzstreifen sind zu erhalten.*Fläche A2*

Es ist eine Anpflanzung von heimischen Sträuchern vorzunehmen. Je 3 m² Pflanzfläche ist ein Gehölz wie z.B. Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*) zu pflanzen. Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.

Als Pflanzmaterial wird empfohlen:
Sträucher: leichter Strauch, 1 x verschult
Bäume: Hochstamm, 2 x verschult.
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
5. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Teilbereiches B im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Teilbereich A entsprechend zugeordnet.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 – Geltungsbereich

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Baumkamp-Nord“, 3. Änderung. 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 (Dachform und Farbton der Dacheindeckung) und der Einfriedungen.

§ 2 – Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von min. 35° zulässig.
2. Für alle geeigneten Dachflächen sind nur nicht glänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton in den Farbtönen Orange, Rot und Braun:
RAL 2001
RAL 3011, 3013 und 3016
RAL 8004 und 8023
der Farbkarte 840 HR zulässig:

§ 3 – Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur als lebende Hecken und senkrechte Holzlattenzäune in einer Höhe bis zu 80 cm über Oberkante Straßenachse zulässig. Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 35 cm über Oberkante Gehweg zulässig. Pfeiler und Tor dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten.

§ 4 – Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 50.000,00 geahndet werden.

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/ebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden/ ebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wasbüttel

, den

06.12.2004



[Handwritten signature]
Bürgermeister/in

(Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Wasbüttel

, den

Bürgermeister/in

Planunterlage

Kartengrundlage:
Maßstab: 1 : 1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01/1990). 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.

Giffhorn

, den

17. DEZ 2004



[Handwritten signature]
(Unterschrift) Schreinocke

Planverfasser



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Isenbüttel, den 06. 05. 2004

C-G-P
Stadtplanung GmbH
Gewerbestraße 5
38550 Isenbüttel

(Langer)

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat/Verwaltungsausschuss~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.06.2004 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 ~~23.06.2004~~ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 05. 07. 2004 bis 27. 08. 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wasbüttel , den 06. 12. 2004

[Handwritten signature]

Bürgermeister/in

Erneute 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 erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wasbüttel , 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 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

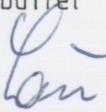
Wasbüttel , den

Bürgermeister/in

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.11.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wasbüttel , den 06.12.2004


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.

Braunschweig , den

Unterschrift

Beitrittsbeschluss

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 bekannt gemacht.

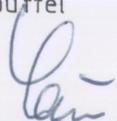
Wasbüttel , den

Bürgermeister/in

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/die Erteilung der Genehmigung des Bebauungs-
plans ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 30.12.04 im Amtsblatt Nr.
15 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Be-
bauungsplan ist damit am 30.12.04 rechtsverbindlich gewor-
den.

Wasbüttel , den 21.9.2005


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.

, den

Bürgermeister/in

Mängel der Abwägung

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

, den

Bürgermeister/in