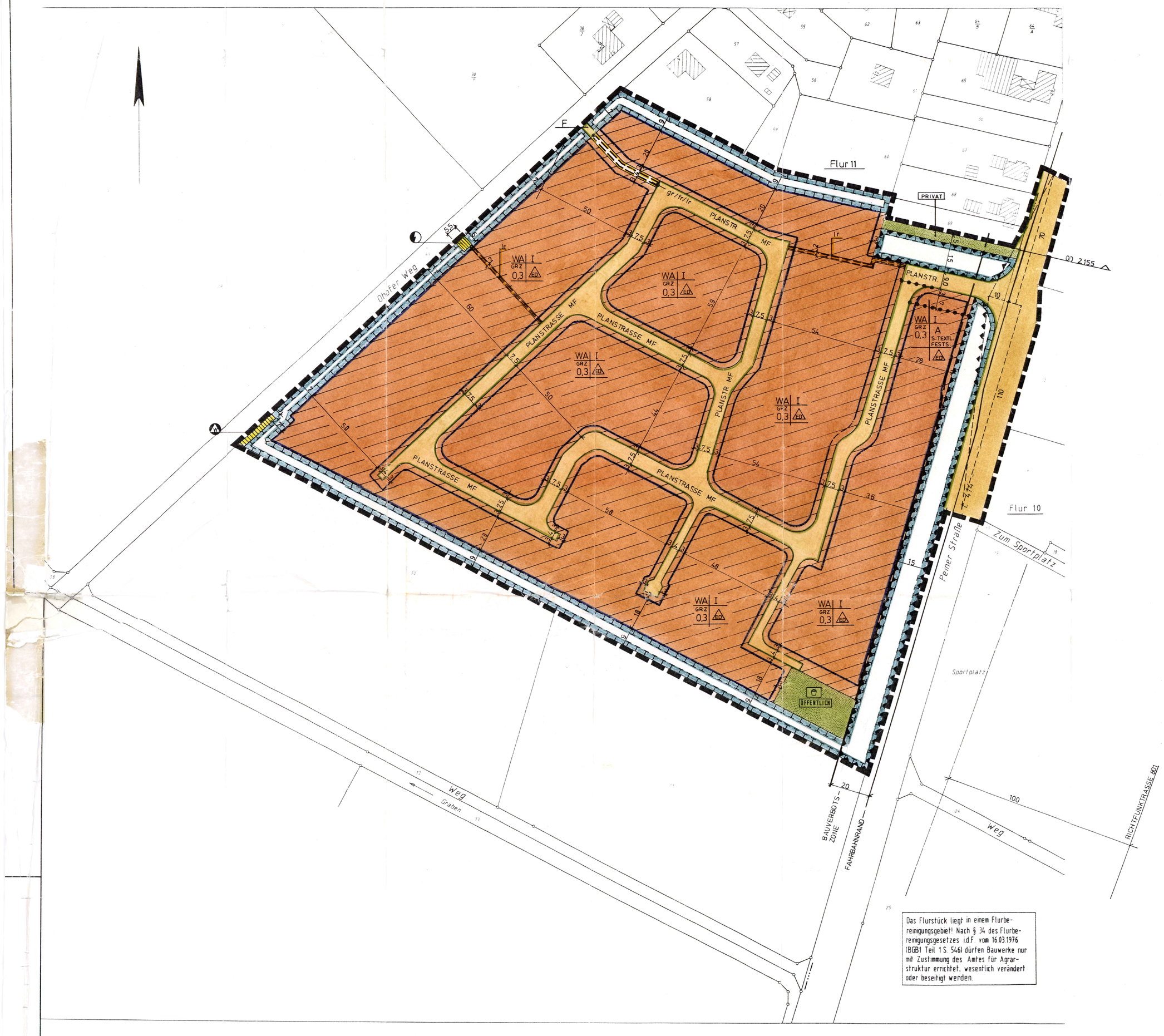


Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 5

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 8

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

MF — Straßenverkehrsfläche, Mischfläche

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

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

Fläche für Versorgungsanlagen/Fläche für die Abfallentsorgung

Zweckbestimmung: Trafostation

Zweckbestimmung: Abfall (Wertstoffcontainer)

Grünflächen

Grünfläche öffentlich

Zweckbestimmung: Spielplatz öffentlich siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Grünfläche privat

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) siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechten — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Begünstigter: Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche Begünstigter: Versorgungsträger

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall) siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

00.2155 — Ortsdurchfahrtsgrenze

Sichtdreieck — von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

Nachrichtlich

Bauverbotszone gem. § 24 des Nieders. Straßengesetzes, 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 414

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen
   - Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2),
   - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3)

   ausgeschlossen.
2. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes für Kinder bis 12 Jahre zulässig.
3. 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. (siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlliste).
   b) Bei Sträuchern ist je 2 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen; Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
   c) Für die Bäume sind je 50 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 Grundstückbefestigungen) 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm, wie unter a. und c. festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
   e) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
4. Westlich der L 414 wird ein Lärmschutzwall in einer Höhe = 3,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Fahrbahnoberkante (Fahrbahnachse) der L 414.
5. Innerhalb der überbaubaren Fläche, die mit „A“ südlich der Plansraße gekennzeichnet ist, ist die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unzulässig.
   Für die Grundstücke, die unmittelbar westlich an den Lärmschutzwall angrenzen, gilt folgende Regelung: Für diese Grundstücke wird ein passiver Lärmschutz dahingehend festgesetzt, daß die nach der DIN 4109 in der jeweils geltenden Fassung vorgegebenen Schallämmaße für „Allgemeinde Wohngebiete“ eingehalten werden müssen.
6. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
7. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen.
8. Die Mindestbaulandgröße beträgt:
   a) bei Einzelhäusern 700 m²,
   b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m².

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnekamp II“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der nebenstehenden Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung und Farbton der Dacheindeckung), der Gebäudeaußenflächen und der Gebäudehöhen.

§ 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 48° zulässig. Die Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden. Er darf höchstens 1/3 der Giebelhöhe, gemessen von Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante Dachhaut) bis First, betragen.
2. Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
3. Für alle geneigten Dachflächen sind nur die nachfolgend aufgeführten Farbtöne der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
   RAL 2001 (Rotorange),
   RAL 3000 (Feuerrot),
   RAL 2016 (Korallenrot)
   und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.
4. 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 Gebäudeaußenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind als Sichtmauerwerk, als verputzte Flächen oder als Holzverkleidung herzustellen.

§ 4 Gestaltung der Hauptgebäude und der Nebeneinrichtungen

Sämtliche Hauptgebäude einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen (überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen) sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Farbgebung und Materialwahl soweit als objektiv möglich, aufeinander abzustimmen.

§ 5 Gebäudehöhen

1. Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,70 m über dem Bezugspunkt liegen.
2. Die Traufhöhe darf nicht höher als 4,0 m über dem Bezugspunkt liegen.
3. Bezugspunkt für § 5 Nr. 1 und 2 ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordungswidrig 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 - 5 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 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:

Meinersen , den 22.07.98
Niebuhr
Gemeindedirektor

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 bekanntgemacht.

, den

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 24. Aug. 1998
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 06.04.1998

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt - Stadtplaner
Magdeburger Ring 2-10
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.04.1998 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 21.05.98 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.06.1998 bis 13.07.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meinersen , den 22.07.98
Niebuhr
Gemeindedirektor

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 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

, den

Vereinfachte Änderung

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

, den

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.07.1998 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meinersen , den 22.07.98
Niebuhr
Gemeindedirektor

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

Beitrittsbeschluß

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

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 31.08.98 im Amtsblatt Nr. 42 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.08.98 rechtsverbindlich geworden.

Meinersen , den 03.09.98
Niebuhr
Gemeindedirektor

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.

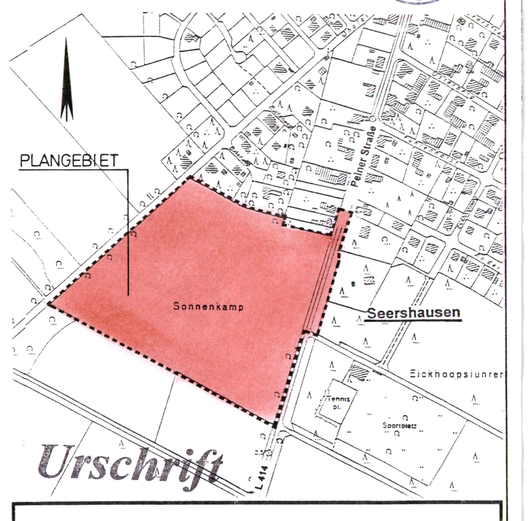
Meinersen , den 03.09.1999
Manfred Niebuhr
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Meinersen , den 06.09.2005
Manfred Niebuhr
Gemeindedirektor

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



Gemeinde Meinersen
Ortsteil Seershausen

Bebauungsplan
„Sonnekamp II“ mit ÖBV

Maßstab	Dipl.-Ing. Waldemar Goltz, Architekt - Stadtplaner, Magdeburger Ring 2-10, 38518 Gifhorn	Datum: 06.04.1998
1:1.000		geändert: 22.04.1998, 08.06.1998, 11.08.1998