TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite parallel zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum angrenzenden Außenbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt eingeschränkt:
Zulässig sind nur Müllboxen, Stellplätze und Grundstückseinzäunungen.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind auf 350 m² Baugrundstücksfläche 1 hochwachsender, bodenständiger Laub- u. Nadelbaum, wie Waldkiefer, Eberesche, Birke, Kirsche und Zitterpappel anzupflanzen und zu erhalten. * je

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, Planstraßen (A) (B), (C), (D), (E), (F) und (G), sind mindestens 30 hoch wachsende bodenständige Laubbäume zu pflanzen.

Auf dem Kinderspielplatz und im Bereich der Böschungsanlagen des Hochwasserregenrückhaltebeckens sind je 20 m² Bepflanzungsfläche ein Baum

der Größe I: Fraxinus excelsior — Esche
Populus tremula — Zitterpappel
Quercus robur — Stieleiche
Ulmus carpinifolia — Feldblume

der Größe II: Alnus glutinosa — Erle
Betula pendula — Sandbirke
Carpinus betulus — Hainbuche
Salix caprea — Salweide
Sorbus aucuparia — Eberesche

und 8 strauchartige Gehölze

Sträucher: Crataegus laevigata — zweigriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea — roter Hartriegel
Corylus avellana — Haselnuß
Frangula alnus — Faulbaum
Prunus spinosa — Schlehe
Ribes ua-crispa — Stachelbeere
Rosa canina — Hundrose
Sambucus nigra — schwarzer Holunder

anzupflanzen.

4. Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken
die Mindestgrundstücksbreite 22 m
die Mindestgrundstücksgröße 700 m²
Für Doppelhausgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstücksbreite bzw. der Mindestgrundstücksgröße

5. Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

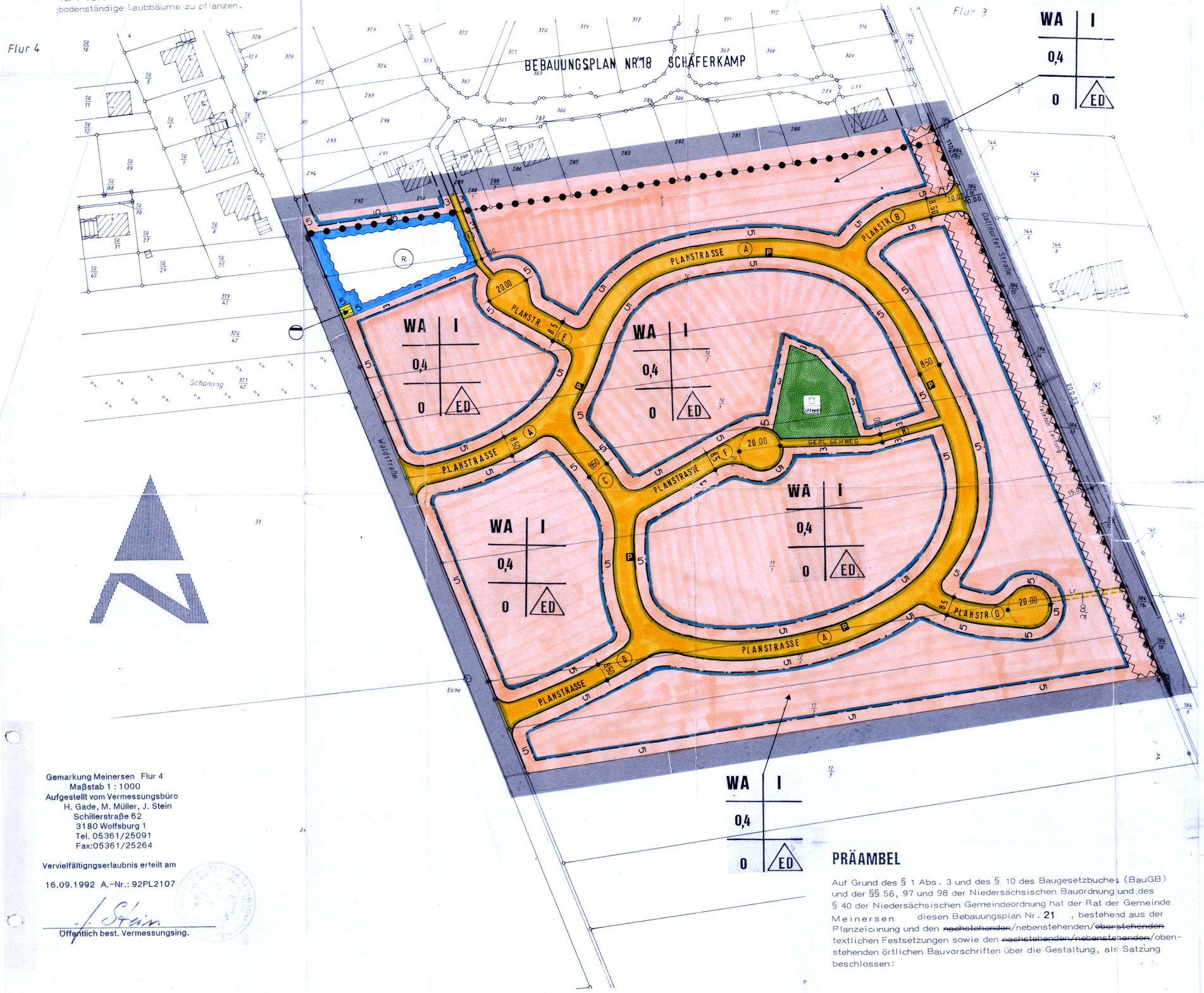
Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Fläche für Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGBist zugunsten der Landelektrizität GmbH Wolfsburg-Fallersleben zu sichern.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone 15 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 46 (Dalldorfer Straße) sind bauliche Anlagen, außer der straßenseitigen Einzäunung, nicht zulässig.

7. Belange des Wasserhaushaltes
§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB

Zur Entlastung der Vorflut und zur Regulierung des Wasserhaushaltes ist das Oberflächenwasser von den befestigten Flächen der Grundstücke auf den Grundstücken selbst sowie das anfallende Straßenwasser im Straßenseitenraum zu versickern. Das überschüssige Straßenwasser ist dem Trockensickerbecken (Regenrückhaltebecken) abzuleiten.



Gemarkung Meinersen Flur 4
Maßstab 1 : 1000
Aufgestellt vom Vermessungsbüro
H. Gade, M. Müller, J. Stein
Schillerstraße 62
3180 Wolfsburg 1
Tel. 05361/25091
Fax:05361/25264

Vervielfältigungserlaubnis erteilt am
16.09.1992 A.-Nr.: 92PL2107
J. Stein
Öffentlich best. Vermessungsing.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Meinersen diesen Bebauungsplan Nr. 21, 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 12.07.1993

Bürgermeister
Könecke

Gemeindedirektor
Janzen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

§ 2
Dachform

Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.

Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und umlaufender Traufe gebildet wird.

Krüppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.

Die Dächer von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht als Flachdächer ausgebildet werden.

§ 3
Dachneigung

Die Neigung der Dachflächen darf nur 25° - 45° (Altgrad) betragen.

§ 4
Materialien und Farben der Dächer

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutorange), 3009 (oxitrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun) 8015 (kastanienbraun) und 7016 (anthrazit).

§ 5
Dachgauben

Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.

§ 6
Höhen von Firsten

Die Höhen der Firste dürfen nur max. 9,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstücksseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-6 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 10.000,00 geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 199 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 199 ortsüblich bekanntgemacht.

Meinersen, den 199
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GBVl. 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 2.11. 1992). 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.

Wolfsburg, den 30.6. 1993
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Klaus Schroeder, Architekt, Büro für Bauleitplanung und Entwicklungsplanung und Städtebau, 3300 Braunschweig

Braunschweig, den 12.07.1993
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.04.1993 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. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.05.1993 bis 18.06.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meinersen, den 12.07.1993
Gemeindedirektor
Janzen

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.07. 1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meinersen, den 12.07.1993
Gemeindedirektor
Janzen

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 12.07.1993 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

* unter Erteilung einer Auflage

Der Oberkreisdirektor
Gifhorn, den 13.10.1993
I.A.

Genehmigungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 1993 (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am 1993 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom 1993 bis 1993 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Meinersen, den 1993
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der ~~Genehmigung~~/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 30.11. 1993 im Amtsblatt Nr. 43 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.1993 rechtsverbindlich geworden.

Meinersen, den 23.12.1993
Gemeindedirektor
Janzen

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 20.11.1995
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Meinersen, den 11.12.2000
Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (gegliedert nach § 1 Abs. 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 5 BauGB)

Abwasser

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 5 BauGB)

Spielplatz siehe textliche Festsetzungen Nr. 3

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 5 BauGB)

R — Hochwasserrückhaltebecken siehe textliche Festsetzungen Nr. 3 siehe textliche Festsetzungen Nr. 7

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
siehe textliche Festsetzungen Nr. 5

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
siehe textliche Festsetzungen Nr. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

BEBAUUNGSPLAN NR.21
‚MASCHHOP'

ZUGLEICH 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHÄFERKAMP"

GEMEINDE MEINERSEN
ORTSCHAFT MEINERSEN
LANDKREIS GIFHORN

Urschrift

M 1 : 1000

ANLAGE 16

BSB PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT
STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG
3300 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643

Planungsstand: 16.12.1992 /11.05.1993