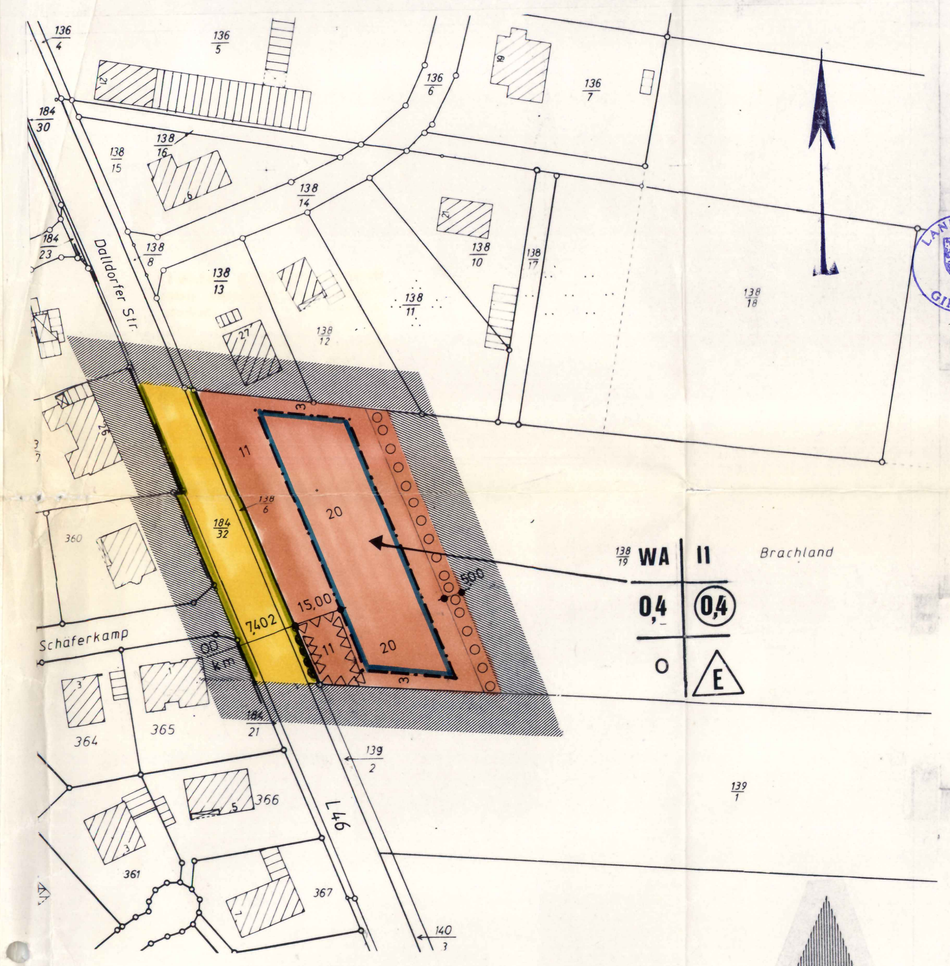
ORTSÜBERSICHT MEINERSEN

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Schäferkamp"



Planunterlage
angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
Stand vom 2.11.89 Az.: A3- 32/89
Maßstab 1:1000
Kartengrundlage:
Gemarkung Meinersen Flur 3
Die Vervielfältigung ist nur zur eigenen, nichtgewerblichen Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds GVBl. S. 197); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, und der §§ 56, 97, 98 der Nieders. Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157, i.V. mit § 1 der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 14.07.1987 (Nds. GVBl. S. 122) und des § 40 Abs. 1 Nr. 4 und 5 der Nieders. Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) - sämtliche Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit geltenden Fassungen - hat der Rat der Gemeinde Meinersen die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Meinersen, 06.07. 1990

Bürgermeister
Könecke

Gemeindedirektor
Janzen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

§ 1
Geltungsbereich

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

§ 2
Dachform

Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

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

Die Dächer von freistehenden Nebengebäuden und Garagen sind nur Flachdächer zulässig. Die Dächer der Garagen und Nebengebäude, die unmittelbar an die Wohnhäuser gebaut werden, können auch in die Dachform der Wohngebäude eingebunden werden.

§ 3
Dachneigung

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

§ 4
Materialien und Farben der Dächer

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachziegel und Betondachsteine mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR von 2002 über 3009, 3011, 3016, 8012 bis 8015.

§ 5
Höhen von Traufen und Firsten

a) Höhen von Traufen

Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Außenwandfläche und Dachoberfläche. Die Traufenhöhen dürfen nur maximal 4,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

b) Höhen der Firste

Die Höhen der Firste dürfen nur maximal 9,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt für die Höhen der Traufen und Firste ergibt sich aus Nr.5 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

§ 6
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 bis 5 dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 10.000,-- DM geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Im WA-Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Ziffer 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ziffer 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthalts- und Treppenräumen, soweit diese nicht in einem Vollgeschoß liegen, bei der Ermittlung der Geschoßfläche (ausnahmsweise) nicht mitzurechnen.

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

Innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone parallel zur freien Strecke der K 46 (Dalldorfer Straße) sind bauliche Anlagen, außer der straßenseitigen Einzäunung, nicht zulässig.

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

Bei den zu bildenden Baugrundstücken beträgt die
a) Mindestgrundstücksgröße 700 m²
b) Mindestgrundstücksbreite 22 m

5. Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung "Pflanzgebot" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Buchstabe "a", sind folgende bodenständige Gehölze zu pflanzen:

je je 10 m² Bepflanzungsfläche:

1 baumartiges Gehölz
(wie Eberesche, Spitzarhorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Eiche, Feldulme, Hainbuche und Mehlbeere)

8 strauchartige Gehölze
(wie Liguster, Feldarhorn, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn)

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 8 verschiedene Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.

6. Höhenlagen der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstücksseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28. Juni 1989 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.12.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Meinersen, 20.07.90

Gemeindedirektor
Janzen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.11.1989). 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, 19.07.1990

Katasteramt

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Braunschweig, 20.07.1990

Klaus Schroeder . Architekt . Büro f. Bauleitplanung . Stadtentwicklungsplanung . Städtebau . 3300 Braunschweig

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.03.1990 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.04.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.04.1990 bis 27.05.1990 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meinersen, 20.07.90

Gemeindedirektor
Janzen

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.07.1990 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meinersen, 20.07.90

Gemeindedirektor
Janzen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist dem Landkreis Gifhorn am 10.08.90 1990 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

~~Der Landkreis Gifhorn hat bis zum 1990 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).~~

Der Landkreis Gifhorn hat am 03.09.90 1990 erklärt, daß er ~~unter Auflagen /mit Maßgaben~~ - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

~~Meinersen~~, Gifhorn, 03.09.90 1990

Landkreis Gifhorn
Der Oberkreisdirektor
~~Gemeindedirektor~~
(Buhle)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 31.10.1990 im Amtsblatt Nr. 10 des Landkreises Gifhorn bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 31.10. 1990 in Kraft getreten.

Meinersen, 01.11.

Gemeindedirektor
Janzen

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Meinersen, 20.11. 1995

Manfred Niebühr
Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Meinersen, 20.11. 1997

Manfred Niebühr
Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)

0,5 — Geschoßflächenzahl

0,3 — Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein-bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

hier Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe "a" u. Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 5

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BBauG) siehe textliche Festsetzungen Nr. 3

Urschrift

1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18

SCHÄFERKAMP

ORTSTEIL MEINERSEN
GEMEINDE MEINERSEN
LANDKREIS GIFHORN

M 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

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

PLANUNGSSTAND 10.11.1989/12.03.1990

ANLAGE 1