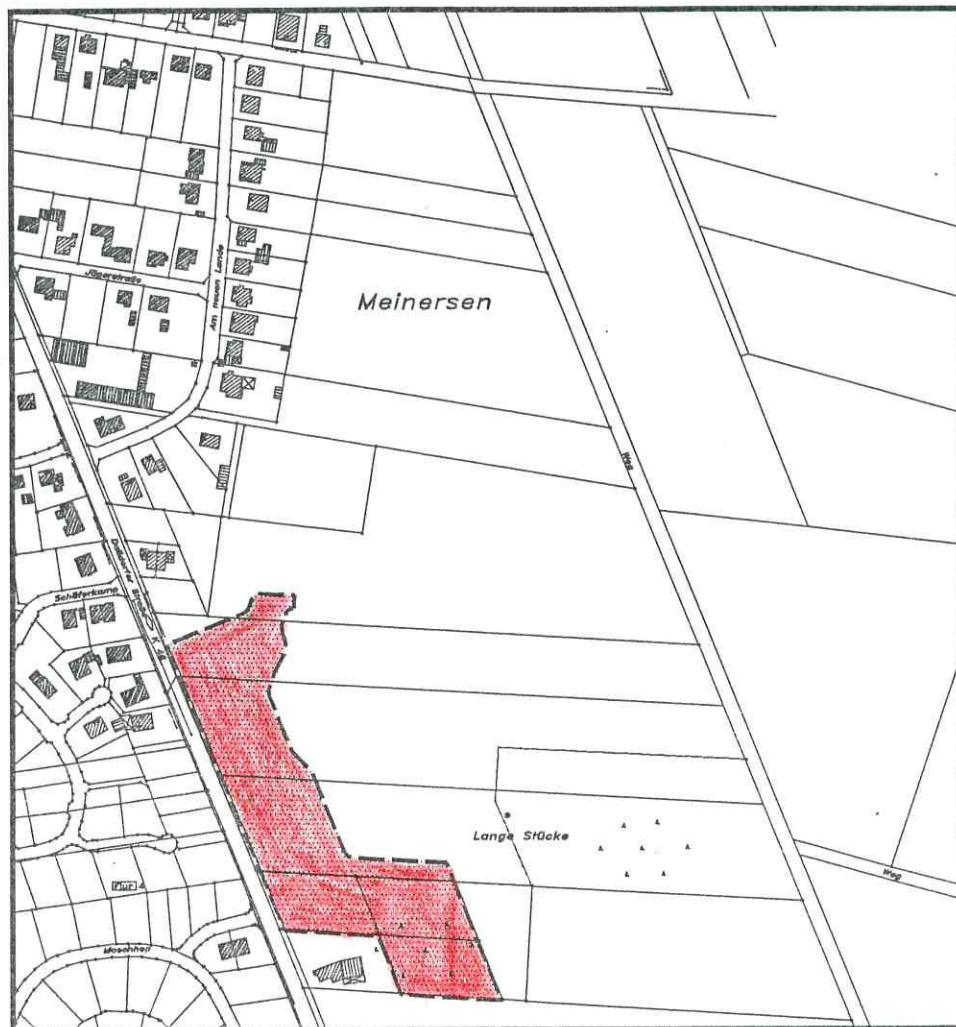


Gemeinde Meinersen Bebauungsplan

"In den langen Stücken" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Übersicht: 1:5000

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 15.06.1995 (Nds. GVBl, S. 158) und des § 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 28.08.1996 (Nds. GVBl, S. 382) hat der Rat der Gemeinde Meinersen diesen **Bebauungsplan „In den langen Stücken“, 1. Änderung**, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Meinersen, den 15.04.1999




(Niebuhr)
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Vervielfältigungsvermerk:

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Maßstab 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187 geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, 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 07.05.1998). 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 03. Mai 1999





Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Hannover, im November 1998

NILEG - Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 07.10.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.12.1998 bis 08.01.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meinersen, den 15.04.1999



Montfred Niebuhr
(Niebuhr)
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.02.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meinersen, den 15.04.1999



Montfred Niebuhr
(Niebuhr)
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.1999 im Amtsblatt Nr. 5 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Meinersen, den 15.04.1999



Montfred Niebuhr
(Niebuhr)
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Meinersen, den 19.04.2000



Montfred Niebuhr
Montfred Niebuhr
Gemeindedirektor

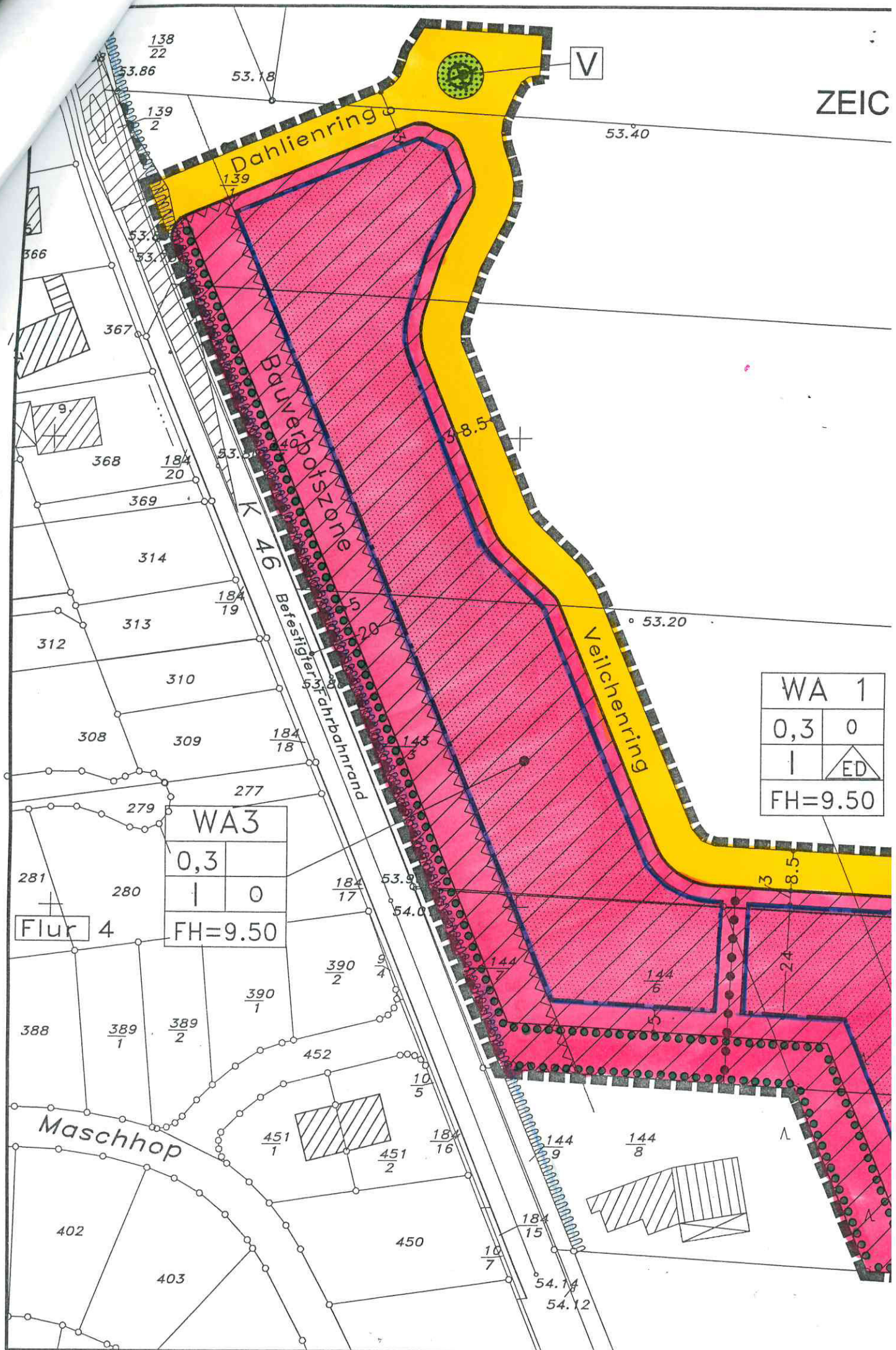
Mängel der Abwägung

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

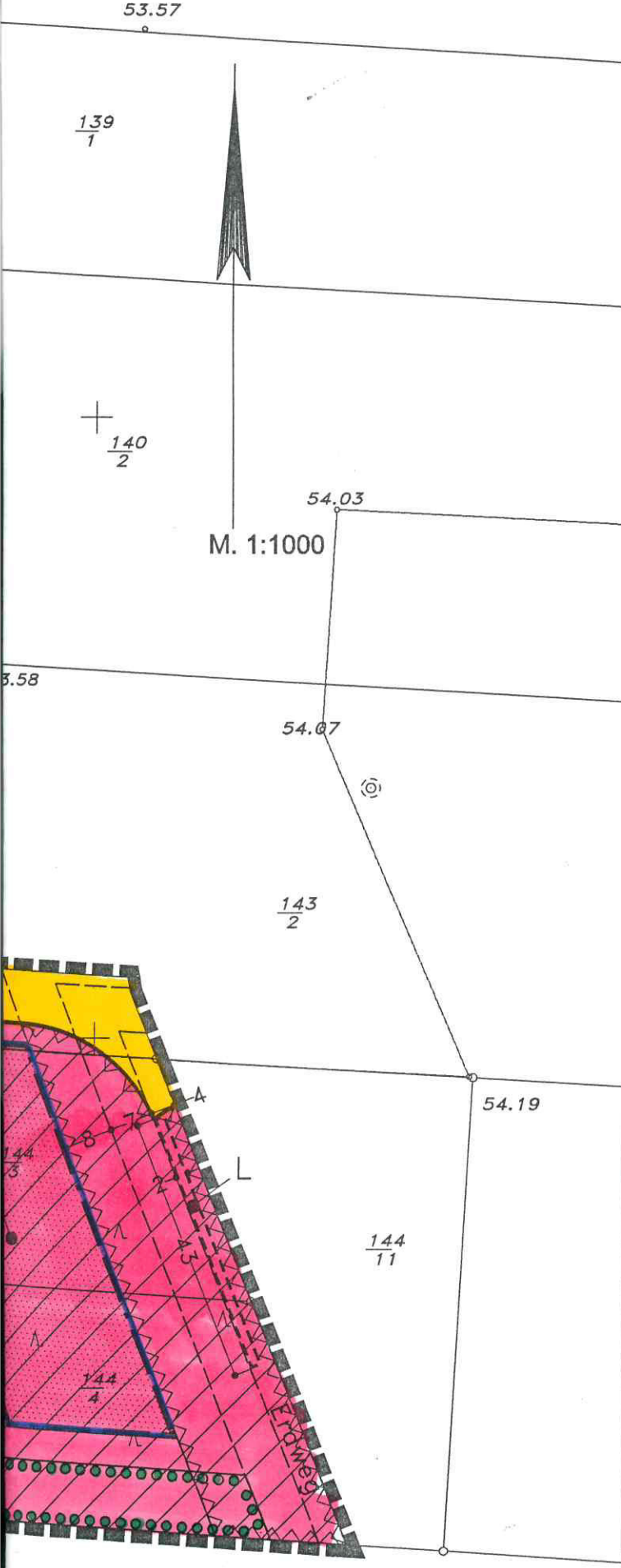
Meinersen, den 19.04.2006



Montfred Niebuhr
Montfred Niebuhr
Gemeindedirektor



NERISCHE FESTSETZUNGEN



Gemeinde Meinersen

Bebauungsplan

"In den langen Stücken"

1. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift



Obersicht: 1:5000

Vorlage zum
Satzungsbeschuß

II-vdB/II-Lu

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH=9,50 Höhe baulicher Anlagen; hier: Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

offene Bauweise



Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



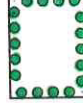
Verkehrsgrün

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



Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Wasserschutzgebiet Erlenbüchel, Zone III B

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

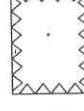


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)



Brandschutzstreifen



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



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

extliche Festsetzungen (BauNVO 1990 und BauGB)

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA_{1 und 3}) gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweckezulässig.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 1.1 Alle anderen im Sinne § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind i. S. von § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO **zulässigen Läden**, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind nur dann zulässig, wenn sie zur Deckung des täglichen Bedarfes gebraucht werden und eine Verkaufsfläche von weniger als 700 m² haben (gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).
- 1.3 Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Betrieben des Beherbergungsgewerbes** sind nur die kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig.
- 1.4 Im WA₃-Gebiet entlang der Kreisstraße 46 ist im Baugenehmigungsverfahren, sofern es sich um baugenehmigungsfreie Baumaßnahmen handelt, im Rahmen der Anzeige durch schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, daß gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Durch **passiven Lärmschutz** ist sicherzustellen, daß der Orientierungswert von 40 dB(A) nicht überschritten wird. (**Maßgabe aus der Verfügung vom 28.02.1996 (Az.: 61/9170-01/70/73) des Landkreises Gifhorn**)
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA₁) sind gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Hausgruppeneinheit **maximal 2 Wohneinheiten** zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA_{1 und 3}) gilt die festgesetzte **Grundflächenzahl** (GRZ) als Höchstgrenze und darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Überschreitungen, auch geringfügiger Art, sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

1. Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, werden auf die **Grundflächenzahl** (GRZ) nicht angerechnet.
4. Die **Firsthöhen** (FH), die das Abstandsmaß von Oberkante-Erdgeschoß-Rohfußboden bis Oberkante des Firstes darstellen, dürfen bei eingeschossiger Bebauung nur maximal 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.

Verkehrsflächen

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind **Parkplätze** sowie deren **Zufahrten** mit öffentlichem Raum nur in wasserdurchlässiger Ausführung (breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o. ä.) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB zulässig.

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Auf den „**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**“ gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB sind zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen mit gesicherter Herkunft vorzunehmen. Hierbei sind vorrangig die folgenden Arten zu berücksichtigen.

Pflanzenliste A (großkronige Bäume, Bäume 1. Ordnung)

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Waldkiefer	(Pinus sylvestris)

Pflanzenliste B (mittelgroße Bäume, Bäume 2. Ordnung)

Sandbirke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Salweide	(Salix caprea)

Pflanzenliste C (Sträucher)

Besenginster	(Cytisus scoparius)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Salweide	(Salix caprea)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa cania)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

Je 25 m² Pflanzfläche sind 1 großkroniger Baum (vgl. Pflanzenliste A), 2 mittelhoch werdende Bäume (vgl. Pflanzenliste B) und 10 Sträucher (vgl. Pflanzenliste C) zu pflanzen. Der Anteil der Kiefer soll weniger als 20 v. H. der Bäume betragen. Die Straucharten sind in Gruppen von 5 bis 10 Pflanzen zu setzen. Die Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung eine Mindesthöhe von 250 cm haben. Entwicklungsziel ist ein mehrschichtiger, dichter und artenreicher Gehölzbestand. Pflegemaßnahmen sind hierauf abzustellen. In einer Zone von 50 m um den südöstlich an das Plangebiet anschließenden Kiefernforst dürfen Kiefern aus Gründen des Brandschutzes nicht angepflanzt werden.

7. Im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB auf 300 m² **Baugrundstücksfläche** mindestens ein standortheimischer, hochwachsender Laubbaum mit gesicherter Herkunft laut Pflanzenliste A zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Um jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² freizuhalten.

Bei Nadelgehölzanpflanzungen sind Reihen von mehr als 3 Bäumen nicht zulässig.

8. Im Rahmen der späteren **Ausbauplanung der Planstraßen** ist je 100 m² versiegelter Verkehrsfläche ein standortheimischer Laubbaum mit gesicherter Herkunft anzupflanzen. Hierfür kommen vorrangig in Betracht:

Straßenbäume

Stieleiche	(Quercus robur)
Sandbirke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)

Die Straßenbäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung eine Stammhöhe von mindestens 2 m und einen Stammumfang von mindestens 20 cm sowie einen geraden Leittrieb haben. Die Größe der Baumscheibe muß mindestens 12 m² betragen und mindestens 2 m breit sein. Die Baumscheibe ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Pflanzung kann in den straßenbegleitenden Sickermulden erfolgen.

Die Straßenbäume sind zweckentsprechend zu erziehen und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

9. Die „**Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in ihrer Gesamtheit als Magerrasen zu entwickeln und zu erhalten. Einzelne standorttypische Gehölze können toleriert werden. Beeinträchtigungen des Charakters der Fläche als Magerrasen sind zu vermeiden bzw. zu unterbinden.

Durchführung

10. Die unter Nr. 11 festgesetzten Maßnahmen sind gem. § 8 a Abs. 2 BNatSchG vom Vorhabensträger durchzuführen.
11. Die unter Nr. 6 bis 10 festgesetzten Maßnahmen sind im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung der Grundstücke zu realisieren und durch den jeweiligen Bauherren fachgerecht durchzuführen.

Unterhaltung

12. Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Sonstige Planzeichen

13. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgen zugunsten:
- GFL₁ = der Eigentümer des Flurstückes 138/24
 - GFL₂ = der Eigentümer des Flurstückes 143/2 und der Feuerwehr/Rettungsdienste.
 - GFL₃ = der Eigentümer des Flurstückes 136/7 der Allgemeinheit, der Ver- und Entsorgungsträger und der Feuerwehr/Rettungsdienste.
 - L = der Landeselektrizität GmbH

Oberflächenwasser

14. Das auf den Wohngrundstücken anfallende Regenwasser ist, soweit es nicht in Kleinspeichern für eine häusliche Regenwassernutzung zurückgehalten wird, auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Das von befestigten Flächen im Straßenraum ablaufende Wasser ist in straßenbegleitenden Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone zu versickern.

Bauverbotszone

15. Innerhalb der von der **Bebauung freizuhaltenden Flächen** mit der Zweckbestimmung **Bauverbotszone** gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 10 BauGB sind bauliche Anlagen, außer der straßenseitigen bzw. Grundstückseinzäunung, nicht zulässig.

16. Innerhalb der von der **Bebauung freizuhaltenden Flächen** mit der Zweckbestimmung **Brandschutzstreifen** gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 10 BauGB ist die Fläche wie folgt aufzugliedern:

Bebauung - 8 m Bauverbotszone - 7 m Rasen - 4 m Erdweg-Waldrand

Das Anpflanzen von Birken und Kiefern ist im Bereich der Bauverbotszone nicht zulässig.

Der Erdweg ist vom Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

Mindestgröße und Mindestbreite der Baugrundstücke

17. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken die **Mindestgrundstücksbreite** 20,0 m und die **Mindestgrundstücksgröße** 650 m².

Örtliche Bauvorschrift (gem. § 56 NBauO i. V. mit den §§ 97 und 98 NBauO)

**Besondere Anforderungen an die Auswahl der Baustoffe
und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile**

1. Material und Farben der Dächer
 - 1.1 Für die geneigten Flächen der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie von Garagen sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Als rot bis rotbraun im Sinne dieser Vorschrift gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840 HR entsprechen: 2002 (Blutorange), 3009 (Öxidrot), 3011 (Braunrot), 3016 (Korallenrot), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun) und entsprechende handelsübliche Mischungen.
 - 1.2 Sonnenkollektoren und Solarzellen auf Dachflächen sind zulässig.

Besondere Anforderungen an die Form und Neigung der Dächer

2. Dachform
 - 2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel-, Walm- oder 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 gemeinsamen horizontalem 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.

- 2.2 Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind der Form und Neigung des Daches des Hauptgebäudes anzupassen.

Ausnahmsweise sind Flachdächer mit umlaufendem Sims für Garagen (Gemeinschaftsgaragen) zulässig.

3. Dachneigung

- 3.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 45° auszuführen.

4. Dachgauben

- 4.1 Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf maximal 2/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.

Ordnungswidrigkeiten

5. Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO).
6. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).