

Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Meinersen diesen Bebauungsplan "Meinersen-Süd", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Meinersen, 07.03.2019

L.S.

gez. Dietrich

Gemeindedirektor

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2018, LGLN, Regionaldirektion Braunschweig

Landkreis: Gifhorn
Gemeinde: Meinersen, Flur: 4, Maßstab: 1:1.000
Auftragsnummer: 2018-8031
angefertigt im November 2018 durch Diekbreder, VTL

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

M.S.C. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
38518 GIFHORN
Telefon: 05371 / 9836-0
Telefax: 05371 / 9836-26

L.S.

Gifhorn, den 05.02.2019

gez. Erdmann

ÖbVI

Planverfasser im Auftrag der

Gemeinde Meinersen:

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur,
Städtebau und Landschaftsplanung
Lister Meile 21 - 30161 Hannover
Tel. (0511) 14391 Fax. (0511) 15338
Harald.Meyer@stadtdlandschaft.de

gez. Dr. Meyer

Architekt + Stadtplaner (AKN)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 05.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Meinersen-Süd beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 30.05.2017 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

gez. Dietrich

Meinersen, 07.03.2019

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 22.05.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans "Meinersen-Süd" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.2018 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben vom 10.07.2018 bis einschließlich 30.08.2018 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.2018 gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme bis zum 30.08.2018 aufgefordert.

gez. Dietrich

Meinersen, 07.03.2019

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat den Bebauungsplan "Meinersen-Süd" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2018 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

gez. Dietrich

Meinersen, 07.03.2019

Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.03.2019 im Amtsblatt Nr. 3 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.03.2019 in Kraft getreten.

gez. Weichsler

Meinersen, 02.04.2019

stellv. Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Meinersen-Süd" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Meinersen, ____20__

Gemeindedirektor

Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109, Tabelle 8

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB	Raumarten			
		Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räumen in Beherbungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro- räume ¹⁾ und ähnliches	
1	II	56 bis 60	erf	30	30
2	III	61 bis 65	40	30	30
3	IV	66 bis 70	45	40	35
4	V	71 bis 75	50	45	40
5	VI	76 bis 80	2 ²⁾	50	45
6	VII	> 80	2 ²⁾	50	50

- 1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Neben- anlagen i. S. d. § 14 BauNVO auf 50 % begrenzt.

2. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Antennenmasten für Richtfunkverkehr o.ä. sind mit Bezug auf § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

3. Maßnahmen zum Schallschutz

3.1 In den WA entlang der Dalldorfer Straße (K 46) müssen in dem dort festgesetzten Lärm- pegelbereich LPB IV die schutzbedürftigen Freiflächen straßenabgewandt (westlich der künftigen Wohngebäude) angeordnet werden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. min- destens 2,5 m hohe Einfriedungen / Nebengebäude, Wintergärten oder vergleichbare Schall- schutzmaßnahmen) abgeschirmt werden.

3.2 Im gesamten Plangebiet sind aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der Bahnlinie Hannover-Lehrte-Berlin nachts Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen. Da an den Fassaden von Gebäuden die o. g. Orientierungswerte nicht eingehalten werden können, sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz einzuhalten. Im gesamten Plangebiet ist bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlos- senen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungs- einrichtungen erfolgen.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassa- denabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Zum naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich sind innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen vorgesehen:

4.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im Westen und Süden des Plangebiets sind mit einem zertifizier- ten Regioaatgut der Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland (z.B. Mischung „Blumen- wiese“ aus dem Produktionsraum 1, Rieger-Hoffmann) einzusäen und als Extensivrasen zu entwickeln.

Ergänzend erfolgt die Neupflanzung von Bäumen. Es sind mind. 8 heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind vorzugsweise Eichen zu verwenden, Stieleiche (Quercus robur) oder Traubeneiche (Quercus petraea).

4.2 Baumpflanzungen im Straßenraum

In den Straßenverkehrsflächen ist im Abstand von 20-25 m je ein mittel- bis großkröniger Laub- baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in offenen oder in Baumrosten geschützten Pflanzquartieren von mindestens 12 m² Wurzelraum zu pflanzen. Es sind regional- typische Baumarten zu verwenden, beispielsweise Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata). Aufgrund des versiegelten Standortes können auch Zuchtformen verwendet werden. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpfl., SUJ 20/25 cm

4.3 Pflanzstreifen

Auf den festgesetzten Pflanzstreifen sind standortheimische Sträucher im Abstand von 1,5 m anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten: Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna). Qualität: 2 x verpflanzte Heister/Sträucher, Höhe bis 150 cm. Die Pflanzung erfolgt im Abstand von 1,50 m zwischen den Reihen, 1,25 m in der Reihe, versetzte Pflanzung in Gruppen zu 3 bis 5 Stück.

Hinweise

1. Landkampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeistation, der Fachdienst Recht und Ord- nung des Landkreises Gifhorn oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

2. Archäologische Denkmale

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich dem Kreisarchäologen (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/ 3014) oder dem ehrenamtlich Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§14 (2) NDSchG).

3. Externe Maßnahmen

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 19.760 Werteinheiten sowie der Ausgleich für den Verlust von Feldvogellebensraum wird durch externe Maßnahmen gedeckt.

Maßnahme 1: Zur Kompensation für die Versiegelung wird eine 1,8 ha große Fläche südlich des Baugelbeits (siehe Umweltbericht Karte 3) als extensives Grünland entwickelt. Zu diesem Zweck ist die Fläche mit einer regionalen Saatgutmischung einzusäen und in der Folge minde- stens ein- bis zweimal im Jahr zu mähen oder zu beweiden (max. 2 Großvieheinheiten).

Maßnahme 2: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist der Verlust von 6 Brutrevieren der Feldlerche und einem Brutrevier der Heideleiche durch vorgezogene Aus- gleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Maßnahme muss vor Beginn der Bau- und Erschlies- sungsmaßnahmen wirksam sein. Dafür wird eine 2 ha große Fläche im Kompensationspool "Roflsbütteler Feld" zur Verfügung gestellt (Flurstück 36/6, Flur 5, Gemarkung Hillerse, siehe Umweltbericht Abb. 5).

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß, z.B.) (§ 20 BauNVO)
H_{trmax} = 4,5 m max. Traufhöhe ab Höhenbezug, z.B. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO
Dn 25° - 48° Dachneigung von 25° bis 48° zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
o Baugrenze (mit durchgezogener Bestimmungslinie) (Ziffer 3.5 PlanZV)

Verkehrsflächen

o Straßenverkehrsfläche (mit Straßenbegrenzungslinie) (Ziffer 6.1 PlanZV)

Grünflächen

o Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbe- stimmung "Begegnungsfläche" (Ziffer 9 PlanZV)
o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

o Mulde / Rigole für die Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser (Ziffer 10.2 PlanZV)

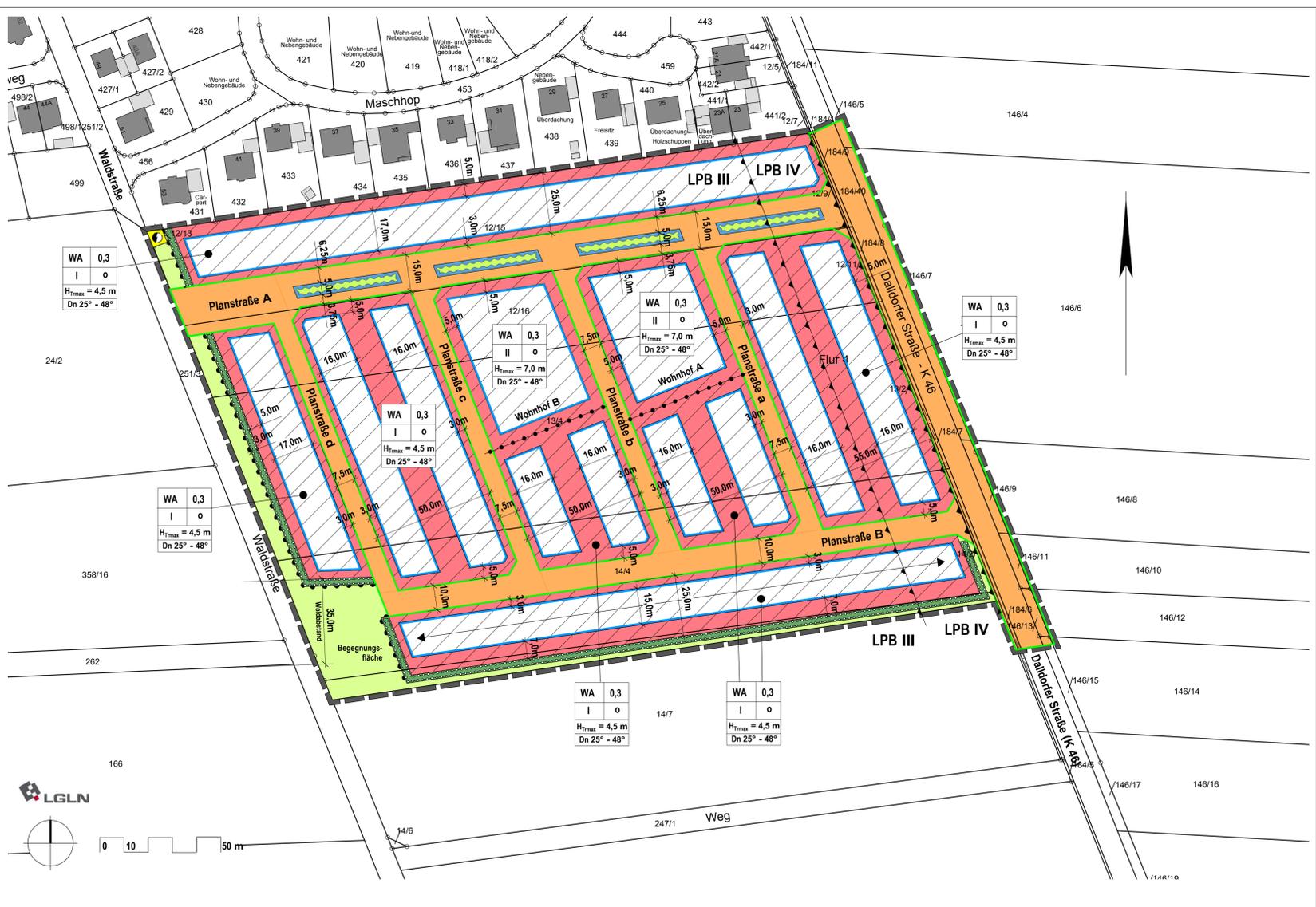
Flächen für Versorgungsanlagen

o Trafostation (Ziffer 7. PlanZV)

Sonstige Planzeichen

LPB III / LPB IV Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm- pegelbereiche (LPB III / IV) gemäß DIN 4109) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
o Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen (Ziffer 15.14 PlanZV)
o Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Ziffer 6.4 PlanZV)

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Ziffer 15.13 PlanZV)



Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Meinersen-Süd“.

§ 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer

(1) Die Dachneigung der Hauptdachflächen darf bei Gebäuden mit mehr als 30 qm Grundfläche nicht weniger als 25 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen. Zwerchhäuser und Quer- gebäude, die die Traufe unterbrechen und Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen, sofern ihre Grundrissfläche (Dachaufsicht) in der Summe 30 % der Grundrissfläche (Dachaufsicht) der jeweiligen Hauptdachfläche nicht überschreitet.
(2) Abweichend von Abs. 1 darf bei Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Nebengebäuden mit mehr als 30 qm Grundfläche die Mindestdachneigung nicht weniger als 15 Grad betragen.
(3) Als Materialien für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind nur matte und nicht engobierte, nicht glänzende Dachpflannen aus Ton sowie matte, nicht glänzende Dachsteine aus Beton in folgenden Farbblößen nach dem RAL-Farbenregister 840-HR für matte Farben und deren Zwischenöne zulässig:
Farblon Rot: RAL 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3028 (Reinrot).
Farblon Grau bis Schwarz: 7000 (Fehrgrau), 7005 (Mausgrau), 7011 (Eisengrau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau).
Farblon Braun: 8001 (Ockerbraun), 8002 (Signalbraun), 8003 (Lehm Braun), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8023 (Orangebraun), 8029 (Perlkupfer).

§ 3 Höhe der Gebäude

In den Allgemeinen Wohngebieten WA darf die Traufhöhe bei der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss (I) eine maximale Höhe von 4,5 m und bei der Zulässigkeit von zwei Vollge- schossen (II) eine max. Höhe von 7,0 m nicht überschreiten (HT_{max}). Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenwand mit der äußeren Begrenzung der jeweiligen Dachfläche. Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche.

§ 4 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

(1) Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m (gemessen ab Fahrbahnober- kante) nicht überschreiten.
(2) Zu öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus standortheimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig; diese können zusätzlich mit einem trans- parenten Metallzaun (Maschendraht, Stabmatten o.ä.) versehen werden.

§ 5 Gestaltungsanforderungen an sonstige bauliche Anlagen

(1) Innerhalb des Nettobaulandes sind die Verkehrsflächen (Zuwegungen und Zufahrten) zur Verminderung der Oberflächenabflüsse in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen (z.B. Kies, Rasengitter, Schotter, großflügiges Pflaster).
(2) Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter sind mit einer verwechslungssicheren Einfriedung von mindestens 1,0 m Höhe zu versehen.
(3) Abweichend von § 2 (3) ist für Wintergärten und Terrassenüberdachungen eine vollständige Glasteckung zulässig.
(4) Abweichend von § 2 (3) sind für die Nutzung von Solarenergie Eindeckungen mit anderen Materialien zulässig.
(5) Abweichend von § 2 (3) sind begrünte Dächer zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrüntem Dächern entfällt die Mindestdachneigung bzw. Neigungsbegrenzung gemäß § 2 (1) und (2).

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer dieser ÖBV zuwiderhandelt (§ 80 (3) NBauO). Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Gemeinde Meinersen Landkreis Gifhorn



Bebauungsplan "Meinersen-Süd" mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vereinstimmlich für den Inhalt:
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Katasteramt Gifhorn - Stand: 27.10.2018
Bereitgestellt durch:
ÖbV Jürgen Erdmann
Knickwall 16
38518 Gifhorn
Zeichen: 2018_8031

Die Verwertung für nichtörtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) nur mit Erlaubnis der für den Inhalt verantwortlichen Behörde zulässig.