

Gemeinde Meinersen
OT Päse – Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan **„Harsebruch“**

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Abschrift

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§ 13b i. V. m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	15.09.2016	27.10.2017	23.02.2018
Plan:	15.09.2016	27.10.2017	23.02.2018

Dr.-Ing. S. Strohmeier
Dipl.-Ing. L. Lockhart

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

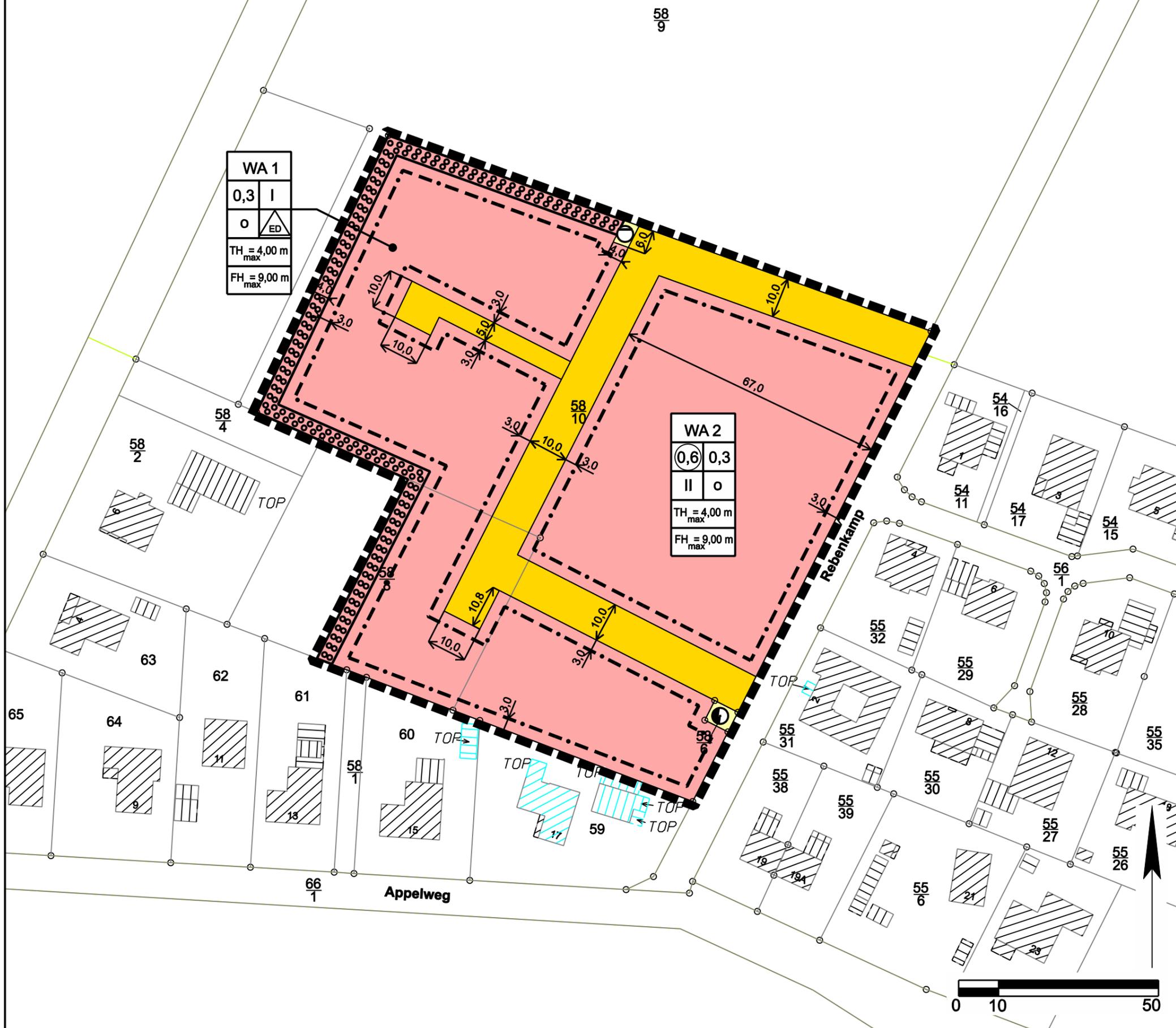
E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

Zeichnerische Festsetzungen und Planzeichenerklärung.....	1
Textliche Festsetzungen.....	2
Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)	3
Hinweis	4
Präambel und Ausfertigung	5
Verfahrensvermerke	5
Wesentliche Rechtsgrundlagen.....	8

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



WA 1	
0,3	I
o	ED
TH = 4,00 m max	
FH = 9,00 m max	

WA 2	
0,6	0,3
II	o
TH = 4,00 m max	
FH = 9,00 m max	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 0,6 Geschosßflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH = 4,00 m Traufhöhe als Höchstmaß
 - FH = 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - o offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - - - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Yellow square Straßenverkehrsflächen
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESÄTTIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN**
 - Light yellow square Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:**
 - Lightning bolt symbol Elektrizität
 - Circle with dot symbol Abwasser
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Circle with dots symbol Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Thick dashed line symbol Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemeinde Meinersen
OT Päse - Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan "Harsebruch"

Rechtsplan
Satzung

Verfahren: § 10 BauGB
Stand: 23.02.2018
Maßstab 1 : 1.000 (in DIN A3)



Textliche Festsetzungen

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 über dem Bezugspunkt liegen.

Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf max. 4,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks.

Die zulässige Firsthöhe (FH) ist auf max. 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbauplatzgröße beträgt 600 m² für Einzelhäuser, für Doppelhäuser 450 m² je Doppelhaushälfte. Für Mehrfamilienhäuser beträgt die Mindestbauplatzgröße 1.200 m².

4. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Keller sind gegen drückendes Wasser abzudichten („Weiße Wanne“).

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Grundstück ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10/12 cm). Ab 800 qm Grundstücksfläche sind mindestens 2 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen (Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10/12). Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke aus standortheimischen Sträuchern anzupflanzen. Die Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Breite 60 – 80 cm) sind in Pflanzabständen von 1,50 x 1,50 m zu setzen. Für die Anpflanzung sind standortgerechte, heimische Sträucher zu verwenden. Die Bepflanzung ist bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Bezug des jeweiligen Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

1. Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Harsebruch“.

2. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Bei begrünten Dächern ist eine Dachneigung ab 15° zulässig.

Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind nur nicht hochglänzende Dachpfannen in folgenden Farben gem. Farbbregister RAL 840 HR sowie begrünte Dächer zulässig.

Farbreihe Rot: RAL 3002 Karminrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013, Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot.

Zwischentöne sind zulässig.

Ausgenommen von den Regelungen zu Dächern sind Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen sowie bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energien (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

3. Außenwände (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in

- Sichtmauerwerk oder
 - ausgemauertem Holzfachwerk oder
 - mit Holzverkleidung
- auszubilden.

Das Sichtmauerwerk ist aus Ziegelsteinen in den Farbtönen der Farbreihe Rot (RAL 3000 Feuerrot, RAL 3009 Oxidrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3016 Korallenrot, RAL 3012 Rotbraun oder Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen) der RAL-Farbkarte HR 840 herzustellen.

An den Gebäudeaußenflächen sind Fachwerkimitationen, Baustoffimitate aus Kunststoff oder bituminierter Pappe sowie die Verwendung von glasierten und glänzenden Materialien ausgeschlossen.

4. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem Bezugspunkt als senkrechte Lattenzäune in naturfarbiger Oberfläche und/oder als lebende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

Bezugspunkt für die max. Höhe von Einfriedungen ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden nächstgelegenen Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt.

5. Grundstücksbefestigungen

Das Material für die Befestigung auf den Grundstücken (z. B. Zufahrten, Terrassen und Zuwegungen) ist so zu wählen, dass ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird.

6. Stellplätze und Garagen (§ 84 Abs. 1 Nr.2 NBauO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind je Einfamilienhaus mind. je zwei Stellplätze oder Garagen und je Wohneinheit im Mehrfamilienhaus je angefangener 100 qm Wohnfläche mind. ein Stellplatz auf den privaten Grundstücken zu errichten.

7. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweis

Baugrund

Für jedes Gebäude sind eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach DIN 4020 erforderlich.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Meinersen des Bebauungsplans „Harsebruch“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Meinersen, 20.06.2018

gez. Dietrich

.....

Gemeindedirektor

(Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 05.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Harsebruch“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 26.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In seiner Sitzung am ~~27.11.2017~~* hat der Rat der Gemeinde Meinersen beschlossen, die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchzuführen.

Meinersen, 20.06.2018

*handschriftlich eingefügt:

23.11.2017 geändert: gez. Schult (Siegel)

gez. Dietrich

.....

Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Meinersen, Gemarkung Päse, Flur 8,

Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2016  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.01.2016).

Celle, 19.06.2018

gez. Riemann

.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Planverfasser

Der Bebauungsplan „Harsebruch“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 19.06.2018

gez. Strohmeier

.....
Planverfasser/in

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch Aushang vom 26.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 04.10.2016 bis einschließlich 31.10.2016 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum* fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.09.2016 statt.

* handschriftlich eingefügt:
„mit einer Frist bis zum 31.10.2016“
geändert: gez. Schult (Siegel)

Meinersen, 20.06.2018

gez. Dietrich

.....

Gemeindedirektor

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 23.11.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes „Harsebruch“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 08.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Harsebruch“ und die Begründung haben gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom 18.12.2017 bis einschließlich 29.01.2018 öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.12.2017 statt.

Meinersen, 20.06.2018

gez. Dietrich

.....

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB dem Bebauungsplan „Harsebruch“ in seiner Sitzung am 03.05.2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Meinersen, 20.06.2018

gez. Dietrich

.....

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Harsebruch“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.06.2018 im Amtsblatt Nr. 6 bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am 29.06.2018 tritt der Bebauungsplan „Harsebruch“ in Kraft.

Meinersen, 23.07.2018

gez. Dietrich

.....

Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Harsebruch“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Meinersen, _____.____._____

.....

Gemeindedirektor

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 62,68,74 und Anhang des Gesetzes vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. 1980, 359), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)