Hinweis
Die angegebenen Höhen sind relative Höhen.

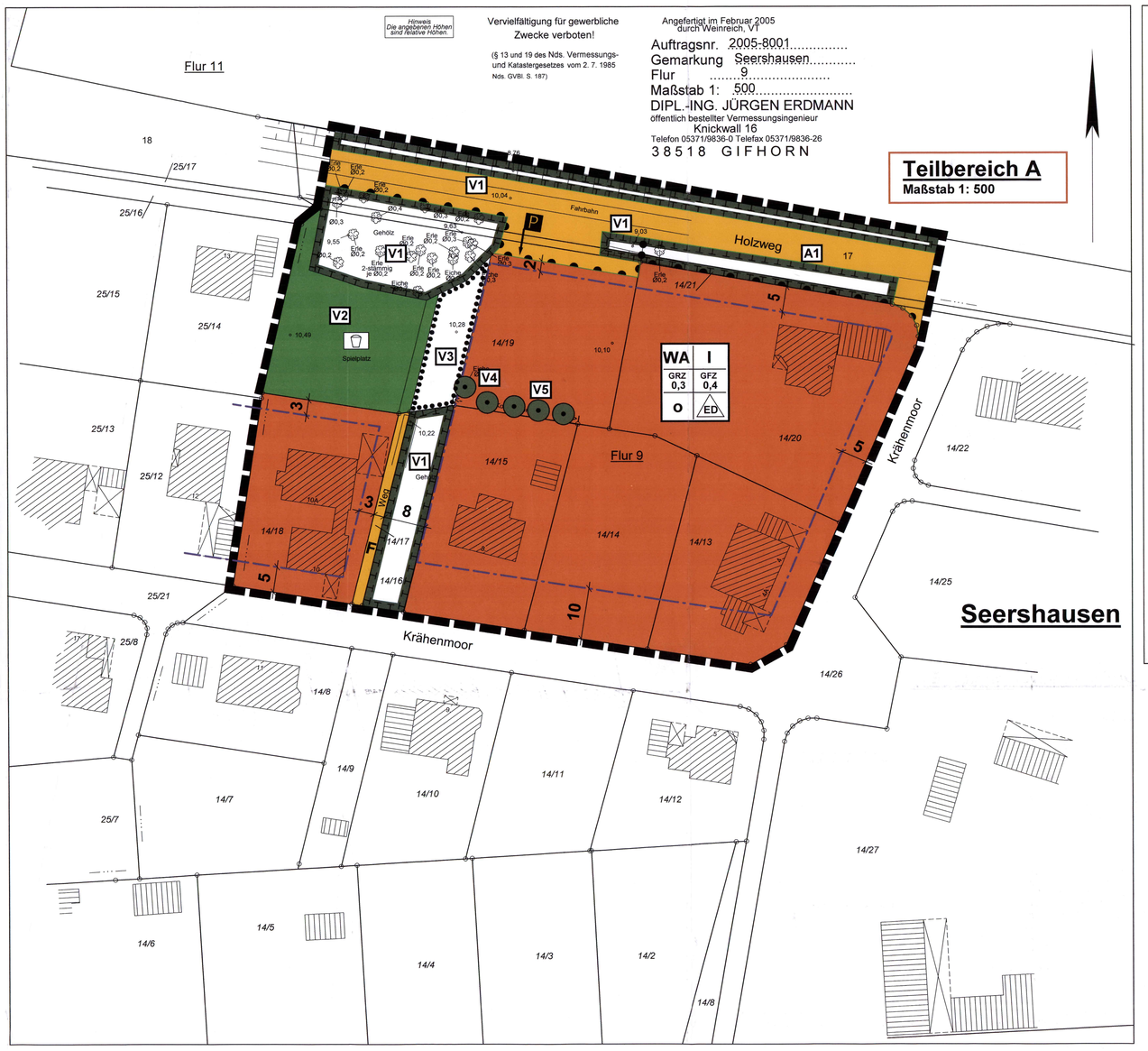
Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!

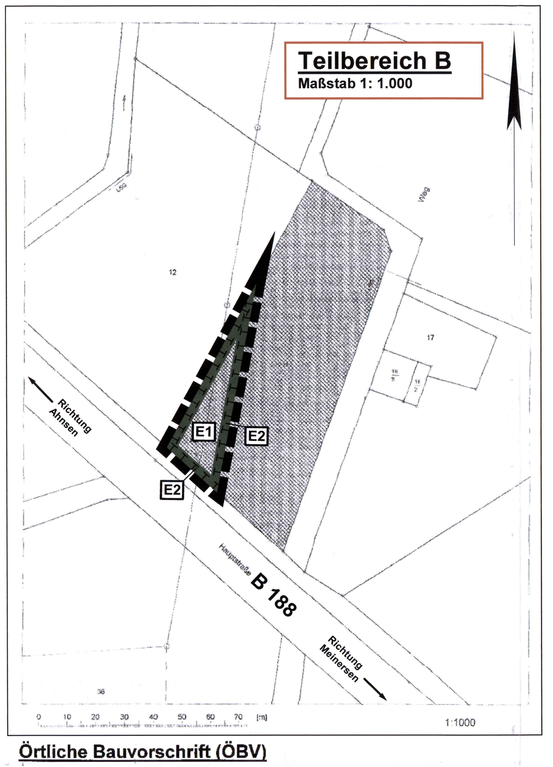
(§ 13 und 19 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985 Nds. GVBl. S. 187)

Angefertigt im Februar 2005
durch Weinreich, VT

Auftragsnr. 2005-8001
Gemarkung Seershausen
Flur 9
Maßstab 1: 500

DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N





Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die
   - gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

   Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
   - Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und
   - Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen)

   sind allgemein zulässig.
   Die übrigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauGB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 3 sowie (3) BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO

2. Im WA-Gebiet ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.

3. Im WA-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

4. a) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
   b) Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante Dachhaut) darf bei eingeschossiger Bauweise mit einem Sattel- bzw. Krüppelwalmdach max. 4,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
   c) Bei versetzten Pultdächern darf die maximale Traufhöhe 5,00 m und muss mindestens 2,80 m über dem Bezugspunkt liegen.
   d) Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

5. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

6. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
   Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.

7. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt die Mindestbreite der Baugrundstücke 23,00 m.

III. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8. Für den Anschluss des neuen Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Straße „Holzweg" ist eine Ausnahme von der Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

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

9. a) Innerhalb der Fläche im Teilbereich „A" mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der Bezeichnung „V1" sind die vorhandenen Gehölze zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige neue zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
   b) Der vorhandene Spielplatz im Teilbereich „A" mit der Bezeichnung „V2" ist als öffentliche Grünfläche in seinem Bestand zu erhalten.
   c) Innerhalb der Fläche im Teilbereich „A" mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der Bezeichnung „V3" ist eine Heckenbepflanzung vorzunehmen. Auf der Fläche sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen. Es sind mindestens 2 Bäume (Ahorn, Linde, Erle oder Esche) mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) sowie 30 Sträucher (Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Holunder oder Kreuzdorn) anzupflanzen. Bei den Sträuchern sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen
   d) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

10. Innerhalb der Fläche im Teilbereich „A" mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der Bezeichnung „A1" ist ein Ausgleich herzustellen. Der Ausgleich erfolgt durch die Erhaltung und Unterhaltung der hier vorhandenen Gehölze, die im Falle ihres Abganges durch gleichartige neue zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind.

11. Innerhalb der Fläche im Teilbereich „B" (Gem. Meinersen, Flur 12, Flurst. 13/0) mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der Bezeichnung „E1" und „E2" ist die bisherige landwirtschaftliche Ackernutzung auf einer Fläche von ca. 650 m² in eine Grünlandnutzung umzuwandeln und zu extensivieren. Diese Fläche darf nur einmal im Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Am Südrand dieser Fläche erfolgt eine Anpflanzung (Gruppenartig: ca. 4 Gruppen von jeweils 10 m Länge) und entlang der östlichen Flächenbegrenzung durch Anlage einer 3-reihigen Hecke aus Weiden der Arten Ohr-Weide (Salix aurita) und Grau-Weide (Salix cinerea).
    Die Reihen sind untereinander mit einem Abstand von 1 m anzulegen. Die Pflanzen innerhalb der Reihe sollen in einer Entfernung von 0,80 m auf Lücke (Reihe) gesetzt werden. Als Pflanzmaterial für die geplante Anpflanzung der Maßnahme E 2 werden empfohlen:
    > leichter Strauch, 1*v, 70-90 cm.
    Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten, mindestens drei Jahre zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch neue gleichartige zu ersetzen.

12. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes in den Teilbereichen „A" und „B" im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind.
    Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 14/13, 14/14, 14/15, 14/16, 14/17, 14/18, 14/19, 14/20, 14/21, 14/26 und 17 Flur 9 der Gemarkung Seershausen entsprechend zugeordnet.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr.1, Nr. 4 und Nr. 8

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 7
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- F — Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- P — öffentliche Parkfläche

Grünflächen

- Grünfläche, öffentlich
- Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 9, Nr. 10, Nr. 11 und Nr.12
- pfb — Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr.9c
- zu erhaltender Baum siehe textliche Festsetzung Nr.9d

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ahleken II", 1. Änderung. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachformen, Dachneigung, Farbton der Dacheindeckung, Dachgauben) und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

1. Für die Hauptgebäude sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung bis 45° zulässig. Für Pultdächer ist eine Dachneigung von 25° bis 35° zulässig. Walmdächer sind ausnahmsweise zulässig.
2. Für die Dacheindeckung geneigter Flächen sind nur rote Farbtöne in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:
   RAL 2001(Rotorange),
   RAL 3000 (Feuerrot),
   RAL 3002 (Karminrot),
   RAL 3003 (Rubinrot),
   RAL 3004 (Pupurrot),
   RAL 3009 (Oxidrot),
   RAL 3011 (Braunrot).
3. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig. Die Flachdächer können auch als begrünte Dächer ausgeführt werden.
4. Dachgauben sind bis zu 1/3 der Firstlänge auf jeder Dachseite zulässig und haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgänge) einen Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.
5. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 bis Nr. 4 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

§ 3 Einfriedungen

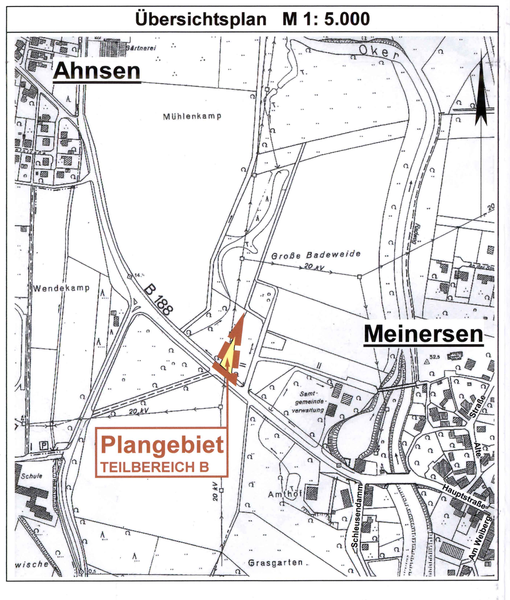
Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt als senkrecht strukturierte Holzlattenzäune und/oder als lebende Hecke zulässig.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

Hinweise:
Die Grenzabstände von Hecken nach dem Nds. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 9 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 500.000,00 geahndet werden.

Übersichtsplan M 1: 5.000



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, 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 22.05.2006
Manfred Uebuhr
Gemeindedirektor

(Siegel)

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 500
Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs.1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02/2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 15.5.2006
(Unterschrift)
(Erdmann)
Öffentl. best. Verm.-Ing.

(Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 15.05.2006
(Unterschrift)

ArGoPlan
Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt Stadtplaner
Magdeburger Ring 2 - 10
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

~~Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 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.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.~~
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.02.2006 bis 13.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meinersen, den 22.05.2006
Manfred Uebuhr
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.05.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meinersen, den 22.05.2006
Manfred Uebuhr
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan / die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.06 im Amtsblatt Nr. 6 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.06 rechtsverbindlich geworden.

Meinersen, den 06.06.2006
Manfred Uebuhr
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel derAbwägung

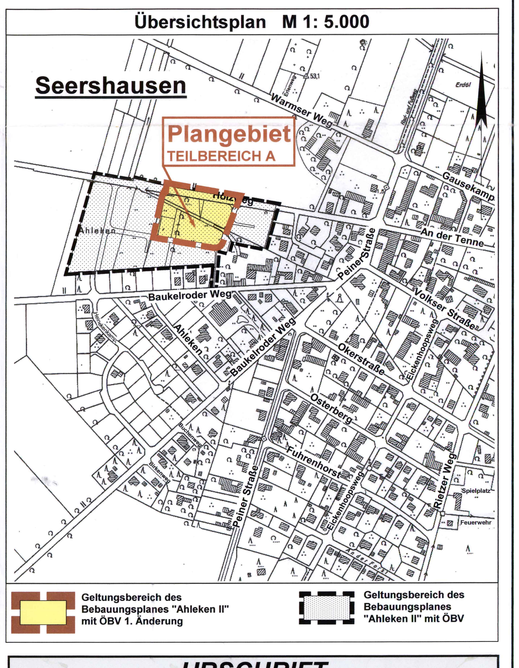
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

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

Meinersen, den

Gemeindedirektor

Übersichtsplan M 1: 5.000



URSCHRIFT

Gemeinde:	Meinersen
Ortsteil:	Seershausen
Bebauungsplan:	"Ahleken II" mit ÖBV 1. Änd.

ArGo Plan Architekt Stadtplaner
Dipl.-Ing. Waldemar Goltz
Magdeburger Ring 2- 10
38518 Gifhorn
Tel. 05371/18806 Fax 05371/18805 e-mail w.goltz@argoplan.de

Maßstab:	1: 500
Datum:	11.08.2005
geändert:	31.01.2006