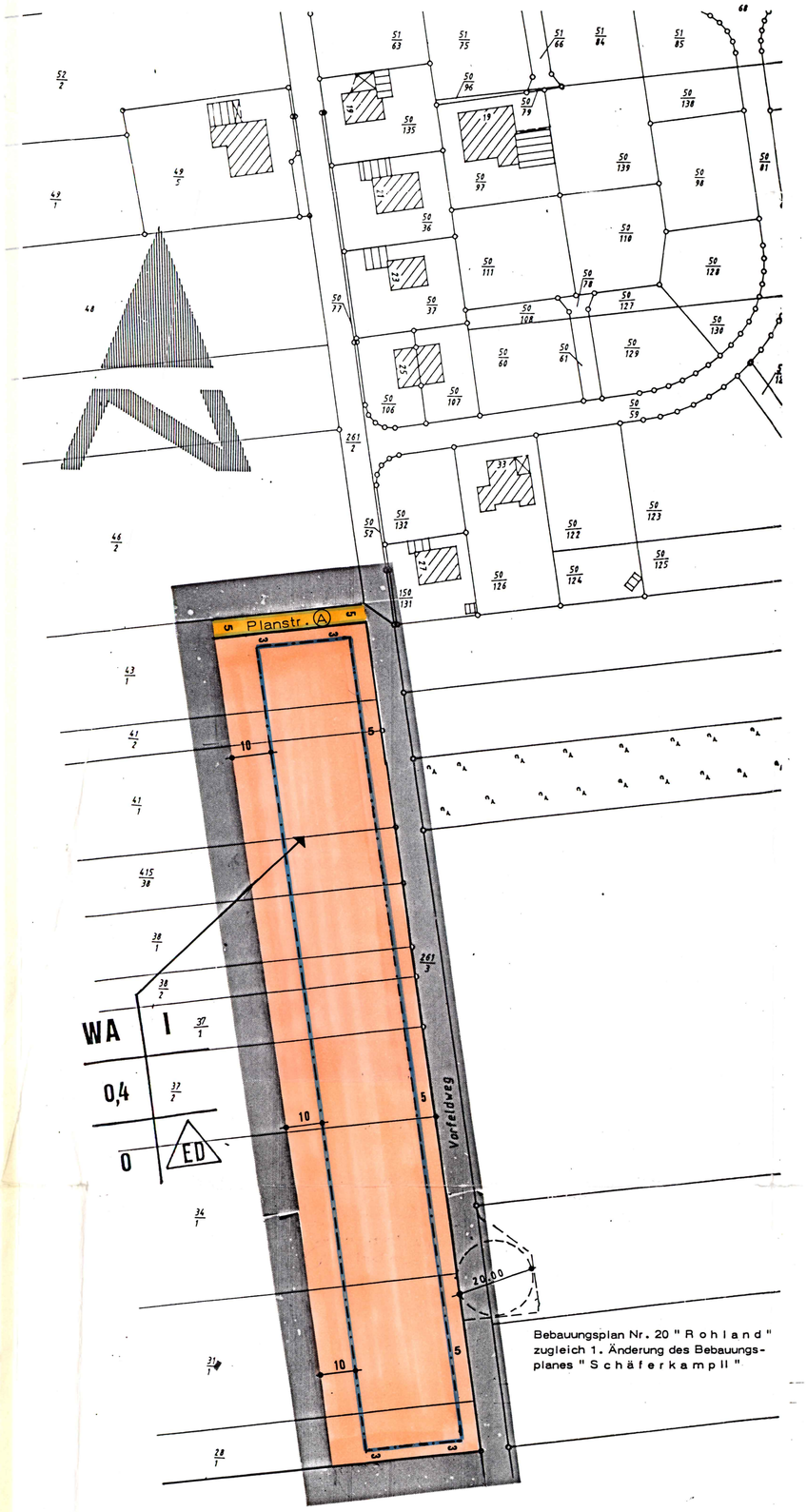

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20
"Rohland" Ortschaft Meinersen

Plangeltungsbereich der Urfassung des
Bebauungsplanes Nr. 20 " R o h l a n d "

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im WA-Gebiet mit der festgesetzten Vollgeschosszahl I werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Ermittlung der Geschoß- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

2. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite parallel zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum angrenzenden Außenbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt:
Zulässig sind nur Müllboxen, Stellplätze und Grundstückseinzäunungen.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind auf jedem Baugrundstück 2 hochwachsende bodenständige Laubbäume, wie Eberesche, Birke, Rotbuche, Linde und Hainbuche von mindestens 12 - 14 cm Stammumfang in 1 m Höhe anzupflanzen.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken

die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel
die Mindestgrundstücksgröße 700 m²

Für Doppelhausgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstücksbreite bzw. der Mindestgrundstücksgröße

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

§ 1
Geltungsbereich

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

§ 2
Dachform

Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Walm- und 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 gemeinsamem horizontalen 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.

Dächer von freistehenden Garagen oder Gemeinschaftsgaragen können auch als Flachdächer ausgebildet werden.

§ 3
Dachneigung

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

§ 4
Materialien und Farben der Dächer

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutorange), 3009 (oxitrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun) 8015 (kastanienbraun ) und 7016 (anthrazit). Mischungen der genannten Farben sind zulässig.

§ 5
Dachgauben

Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.

§ 6
Höhen von Firsten

Die Höhen der Firste dürfen nur max. 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.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr(rin), Entwurfsverfasser(rin) oder Unternehmer(rin) vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 6 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs 5 NBauO mit einer Geldbuße ~~bis 10.000,00 DM~~ geahndet werden.

# VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2 7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. 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 vom 02.11.1992). 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.

Wolfsburg, den 23.2.1995

ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEURE DIPL.-ING. HARRO OHDE

öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Klaus Schroeder . Architekt . Büro
für Bauleit- und Entwicklungsplanung
und Städtebau . 3300 Braunschweig

Braunschweig, den 23.03.1995 .....

Planverfasser

Verkürzte öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 7.12.1993 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.V. mit § 2 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben verkürzt vom 22.02. 1994 bis 08.03.1994 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.V. mit § 2 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen.

Meinersen, den 23.03.1995 1994

GEMEINDE MEINERSEN 1 LANDKREIS GIFHORN

Gemeindedirektor
Janzen

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.03.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meinersen, den 23.03.1995

GEMEINDE MEINERSEN 1 LANDKREIS GIFHORN

Gemeindedirektor
Janzen

Genehmigung

Der
~~Die 1. Änderung des~~ Bebauungsplanes ist gemäß § 11 Absatz 1 und 3 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG am 22.03 1995 zur Genehmigung vorgelegt worden.
Der
~~Die 1. Änderung des~~ Bebauungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 204.2/402-51/05, 171-25) vom heutigen Tage unter Auflagen/~~mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 11 Absatz 1 und 3 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG genehmigt.

BEZIRKSREGIERUNG BRAUNSCHWEIG 48

Braunschweig, den 04.12.1995

i.A.

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 199 (Az.: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am 199 beigetreten.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom 199 bis 199 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 199 ortsüblich bekanntgemacht.

Meinersen, den 199 .....

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauG B am 31.01 1995 im Amtsblatt Nr. 1 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.1 1995 rechtsverbindlich geworden.

GEMEINDE MEINERSEN 2 LANDKREIS GIFHORN

Meinersen, den 15.2. 1995

Gemeindedirektor
Niebuhr

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

GEMEINDE MEINERSEN 3 LANDKREIS GIFHORN

Meinersen, den 17.2. 1997

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

GEMEINDE MEINERSEN 3 LANDKREIS GIFHORN

Meinersen, den 17.2. 2003

Gemeindedirektor

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes -BauGB-
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (gegliedert nach § 1 Abs. 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

O — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Meinersen die 1. Änderung dieses Bebauungsplans Nr. 20, 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 23.03.1995

GEMEINDE MEINERSEN 1 LANDKREIS GIFHORN

Bürgermeister
Könecke

Gemeindedirektor
Janzen

# URSCHRIFT

# ~~1. ÄNDERUNG~~ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20 'ROHLAND'

westliche Erweiterung

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

**GEMEINDE MEINERSEN**
**ORTSCHAFT 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
38100 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643

Planungsstand 16.12.1993 / 07.02.1994 / 10.02.1995

ANLAGE 1 6