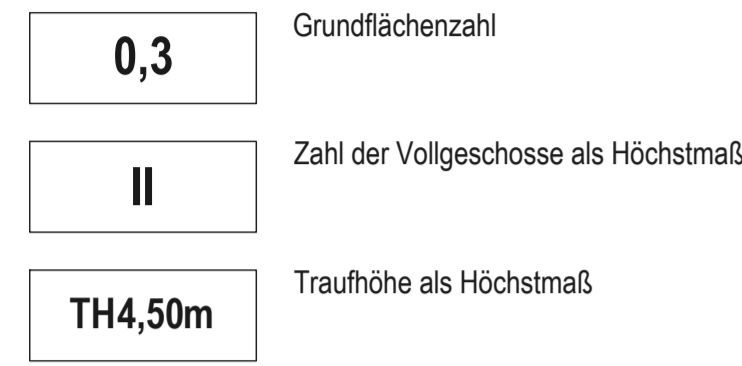


Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

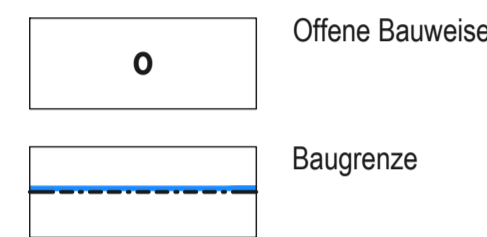
Art der baulichen Nutzung



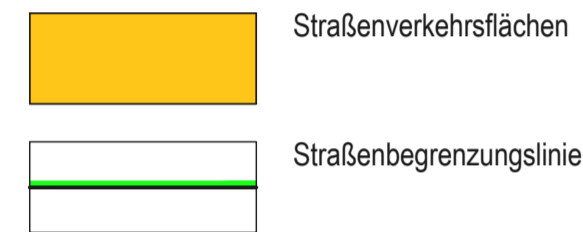
Maß der baulichen Nutzung



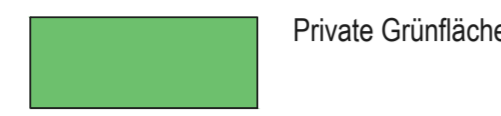
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



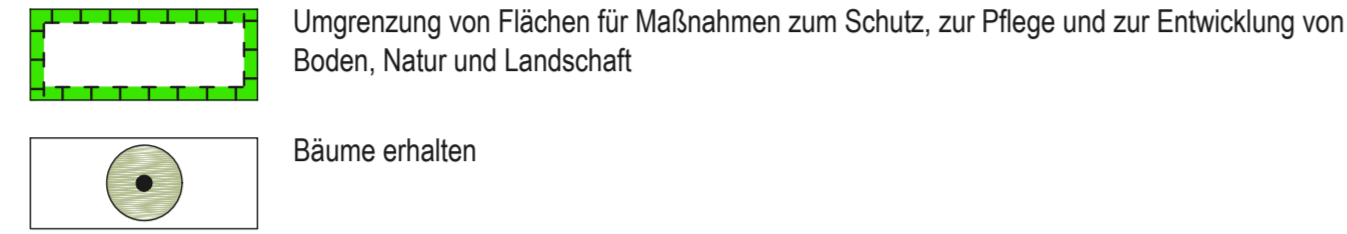
Verkehrsflächen



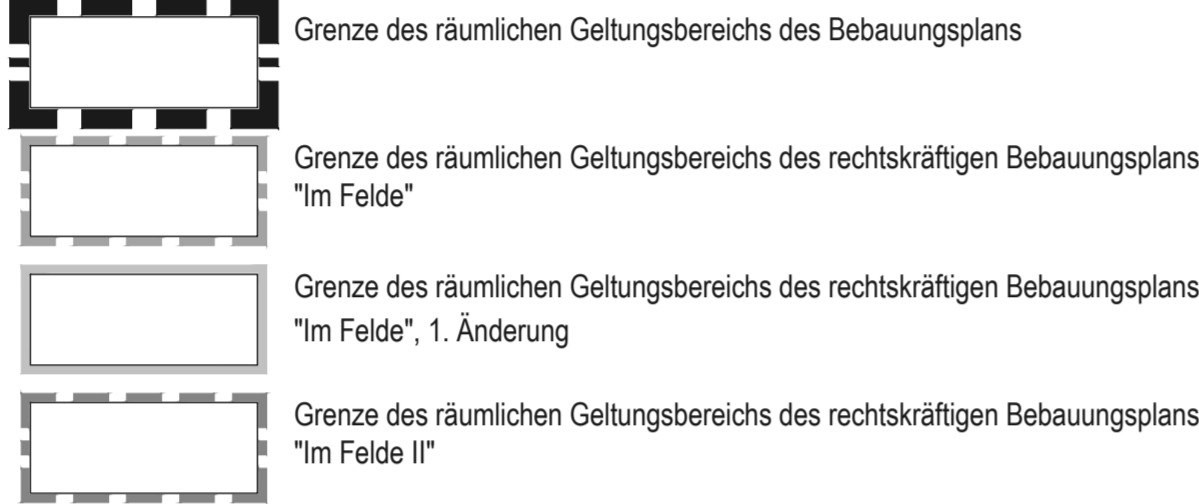
Grünflächen



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



Sonstige Planzeichen



970/500



Angefertigt im März 2018, durch Skuba, VIL

Auftragsnr. 2018-8003, Gemarkung ... Seershausen, Flur ... 1, Maßstab 1:1000, DIPL.-ING. JÜRGEN ERMANN, 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

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten, gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über die amtliche Vermessung vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVB. 2003 S. 5)

M 1:1.000

AH 06.2021, AH 03.2018

Textliche Festsetzungen

- 1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in zweigeschossigen Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet in Abhängigkeit zu den Grundstücksgrößen wie folgt festgesetzt: Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist maximal 1 Wohnung zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 m² für Einzelhäuser und 350 m² je Doppelhaushälfte.
2. Höhe baulicher Anlagen: Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche des Plangebietes an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen: Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden.
4. Nebenanlagen: Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Stellplätze, Carports), auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt.
5. Grünordnung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Die in der Planzeichnung festgesetzten hochstämmigen, standortheimischen Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
6. Niederschlagswasser: Für das anfallende Oberflächenwasser erfolgt keine Einleitung in einen öffentlichen Regenwasserkanal.
7. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Räumlicher Geltungsbereich: Diese örtliche Bauvorschrift gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Felde IV". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
(2) Sachlicher Geltungsbereich: Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachform und Dachneigung) sowie für die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 25° und bis zu 45° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dächer von Terrassen sowie Garagen und Nebenanlagen. Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich zu gestalten.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Hinweise:

- 1. Eine Unterkellerung der Gebäude im Plangebiet ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers als sog. "Weiße Wanne" auszuführen.
2. Um den Anschluss an die zukünftigen Straßenhöhen bzw. um die Versickerung auf den Bauflächen herstellen zu können, wird eine Aufhöhung des Geländes um bis zu 1,00 m erforderlich.
3. Aufgrund der erforderlichen Flächenversickerung auf den privaten Grundstücken hat eine entsprechende Modulation des Geländes stattzufinden, welche die schadlose Versickerung sicherstellt.

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Nach § 13 NDSchG bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Meinersen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Meinersen, den 27.12.2021

gez. Steffen Weichsler (Gemeindedirektor) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 18.08.2021 bis 24.09.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meinersen, den 27.12.2021

gez. Steffen Weichsler (Gemeindedirektor)

Planunterlage: Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2018 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2018). 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. *) *) Unzutreffendes bitte streichen

Satzungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde Meinersen hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 14.12.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Meinersen, den 27.12.2021

gez. Steffen Weichsler (Gemeindedirektor)

Bekanntmachung und Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.12.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 20 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.12.2021 in Kraft getreten.

Gifhorn, den 24.12.2021

gez. J. Erdmann (Amtl. Vermessungsstelle) Siegel

Planverfasser: Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurden ausgearbeitet von: Dr.-Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung GbR, Waisenhausdamm 7, 38100 Braunschweig.

Meinersen, den 13.01.2022

Braunschweig, den 20.12.2021

gez. H. Schwerdt (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung: Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 06.07.2021 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Meinersen, den

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften: Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Meinersen, den

(Gemeindedirektor)



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem / © (2016) LGLN

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Meinersen, den

(Gemeindedirektor)

Gemeinde Meinersen, Gemeindeteil Seershausen

Im Felde IV mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung