Präambel

Aufgrund 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 diesen **Bebauungsplan "In den langen Stücken"** mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Meinersen, den 10.11.1995

Bürgermeister Honecke

Gemeindedirektor Niebuhr

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage
Gemarkung Meinersen Flur 3 Maßstab 1:1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - 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 Februar 1995). Die sich hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 22.12.1995

Dipl.-Ing. Jürgen Erdmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Lessingstraße 1
38518 Gifhorn

Dipl.-Ing. Jürgen Erdmann

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der NILEG - Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Hannover, im Oktober 1995

i.V. v.d. Dicke

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 20.06.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben vom 18.07.1995 bis 18.08.1995 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meinersen, den 10.11.1995

Gemeindedirektor Niebuhr

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 02.11.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meinersen, den 10.11.1995

Gemeindedirektor Niebuhr

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 29.3.1996 im Amtsblatt Nr. 6/96 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 29.3.1996 rechtsverbindlich geworden.

Meinersen, den 01.04.96

Gemeindedirektor Niebuhr

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Meinersen, den 02.04.97

Manfred Wehder
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Meinersen, den 02.04.2003

Manfred Wehder
Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 02.04.1996 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/~~mit Auflagen der durch~~ ~~kenntlich gemachten Teile nicht~~ geltend gemacht.

Gifhorn, den

Landkreis Gifhorn
Der Oberkreisdirektor
Amt für Kreisentwicklung und Vermessung

Aufsichtsbehörde

(Unterschrift)

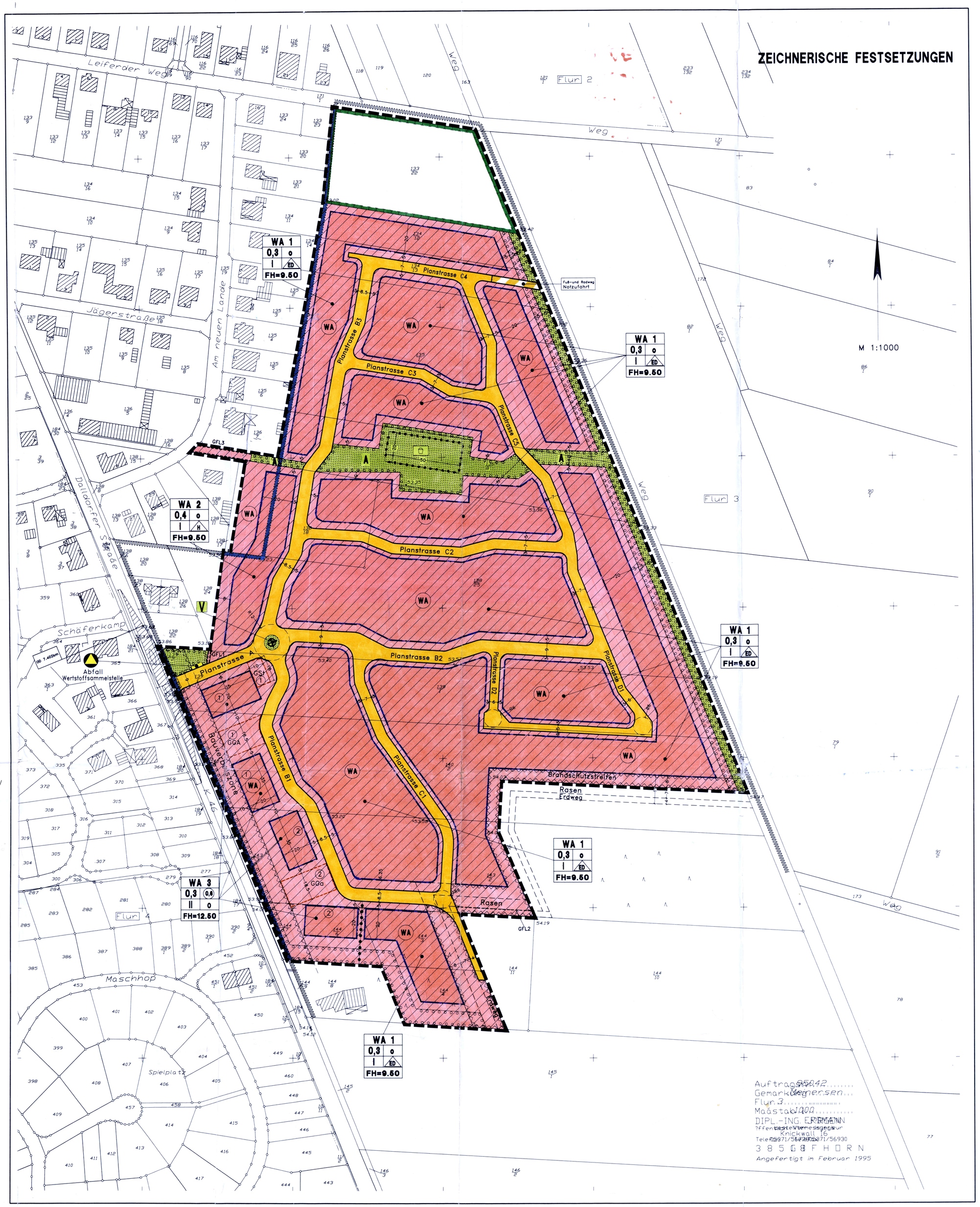
Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Meinersen ist den in der Verfügung vom 28.02.1996 - Az.: 61/610-01/70/73 x - aufgeführten Maßgaben in seiner Sitzung am 20.03.1996 beigetreten.

Meinersen, 01.04.1996

Niebuhr
Gemeindedirektor

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Auftrag: 956042
Gemarkung: Meinersen
Flur: 3
Maßstab: 1:1000
DIPL.-ING. ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Telefon (05371) 56930
38518 GIFHORN
Angefertigt im Februar 1995

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990 und BauGB)

Art der baulichen Nutzung

1. Im **allgemeinen Wohngebiet** (WA_{1-3}) gemäß § 4 Abs.2 BauNVO sind

   - Wohngebäude,
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

   zulässig.

   Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:

   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.1 Alle anderen im § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind i.S. von § 1 Abs.6 Ziffer.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO **zulässigen Läden**, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind nur dann zulässig, wenn sie zur Deckung des täglichen Bedarfes gebraucht werden und eine Verkaufsfläche von weniger als 700 m² haben (gemäß § 1 Abs.4, 5 und 9 BauNVO).

1.3 Von den gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Betrieben des Beherbergungsgewerbes** sind nur die kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs.9 BauNVO zulässig.

2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA_1 und WA_2) sind gem. § 9 Abs.1 Ziffer 6 BauGB pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Hausgruppeneinheit **maximal 2 Wohneinheiten** zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA_{1-3}) gilt die festgesetzte **Grundflächenzahl** (GRZ) als Höchstgrenze und darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Nr.1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Überschreitungen, auch geringfügiger Art, sind gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

3.1 Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die **Grundflächenzahl** (GRZ) nicht angerechnet.

4. Die **Firsthöhen** (FH), die das Abstandsmaß von Oberkante-Erdgeschoß-Rohfußboden bis Oberkante des Firstes darstellen, dürfen bei eingeschossiger Bebauung nur maximal 9.50 m und bei zweigeschossiger Bebauung nur maximal 12,50 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.

Verkehrsflächen

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind **Parkplätze** sowie deren **Zufahrten** im öffentlichen Raum nur in wasserdurchlässiger Ausführung (breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä.) gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 20 BauGB zulässig.

Grünflächen

6. **Spielplätze**

   Innerhalb der Grünverbindung sind **Spielplätze** mit unterschiedlichen Spiel- und Ruhebereichen entsprechend den Ansprüchen der unterschiedlichen Nutzergruppen zu gestalten.

   Durch eine standortgerechte, naturnahe Begrünung sind sie in den Landschaftsraum einzugliedern (gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB).

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Auf den **"Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"** gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB sind zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen. Hierbei sind vorrangig die folgenden Arten zu berücksichtigen:

   Pflanzenliste A (großkronige Bäume, Bäume 1. Ordnung)

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Waldkiefer	(Pinus sylvestris)

   Pflanzenliste B (mittelgroße Bäume, Bäume 2. Ordnung)

Sandbirke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Salweide	(Salix caprea)

   Pflanzenliste C (Sträucher)

Besenginster	(Cytisus scoparius)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Salweide	(Salix caprea)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa cania)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

   Je 25 m² Pflanzfläche sind 1 großkroniger Baum (vgl. Pflanzenliste A) 2 mittelhoch werdende Bäume (vgl. Pflanzenliste B) und 10 Sträucher (vgl. Pflanzenliste C) zu pflanzen. Der Anteil der Kiefer soll weniger als 20 v.H. der Bäume betragen. Die Straßenbäume sind in Gruppen von 5 bis 10 Pflanzen zu setzen. Die Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung eine Mindesthohe von 250 cm haben. Entwicklungsziel ist ein mehrschichtiger, dichter und artenreicher Gehölzbestand. Pflegemaßnahmen sind hierauf abzustellen. In einer Zone von 50 m um den südöstlich an das Plangebiet anschließenden Kiefernforst dürfen Kiefern aus Gründen des Brandschutzes nicht angepflanzt werden.

8. Auf der **"Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"** mit der Zweckbestimmung **A** gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB sind standorttypische Bäume und Sträucher (vgl. Pflanzenlisten A-C) in Gruppen und als Einzelgehölze anzupflanzen. Die Gehölzgruppen sind vornehmlich am Rand der Grünfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Privatgrundstücken anzulegen (vgl. Grünordnungsplan). Die übrigen Flächen sind, soweit sie nicht für die Anlage eines Weges und die Aufstellung von Spielgeräten eine spezielle Bodendecke erfordern, als Extensivrasen anzulegen.

9. Im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB auf 300 m² **Baugrundstücksfläche** mindestens ein standortheimischer, hochwachsender Laubbaum laut Pflanzenliste A zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Um jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² freizuhalten.

   Bei Nadelgehölzanpflanzungen sind Reihen von mehr als 3 Bäumen nicht zulässig.

10. Im Rahmen der späteren **Ausbauplanung der Planstraßen** ist je 100 m² versiegelter Verkehrsfläche ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen. Hierfür kommen vorrangig in Betracht:

    Straßenbäume:

Stieleiche	(Quercus robur)
Sandbirke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)

    Die Straßenbäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung eine Stammhohe von mindestens 2 m und einen Stammumfang von mindestens 20 cm sowie einen geraden Leittrieb haben. Die Größe der Baumscheibe muß mindestens 12 m² betragen und mindestens 2 m breit sein. Die Baumscheibe ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Pflanzung kann in den straßenbegleitenden Sickermulden erfolgen.
    Die Straßenbäume sind zweckentsprechend zu erziehen und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

11. Die **"Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"** gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB ist in ihrer Gesamtheit als Magerrasen zu entwickeln und zu erhalten. Einzelne standorttypische Gehölze können toleriert werden. Beeinträchtigungen des Charakters der Fläche als Magerrasen sind zu vermeiden bzw. zu unterbinden.

Durchführung

12. Die unter Nr.11 festgesetzten Maßnahmen sind gem. § 8 a Abs.2 BNatSchG vom Vorhabensträger durchzuführen.

13. Die unter Nr.6 bis 10 festgesetzten Maßnahmen sind im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung der Grundstücke zu realisieren und durch den jeweiligen Bauherrn fachgerecht durchzuführen.

Unterhaltung

14. Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Sonstige Planzeichen

15. Die gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgen zugunsten:

    - GFL_1 = der Eigentümer des Flurstückes 138/24
    - GFL_2 = der Eigentümer des Flurstückes 143/2 und der Feuerwehr/Rettungsdienste.
    - GFL_3 = der Eigentümer des Flurstückes 136/7 der Allgemeinheit, der Ver- und Entsorgungsträger und der Feuerwehr/Rettungsdienste.

Oberflächenwasser

16. Das auf den Wohngrundstücken anfallende Regenwasser ist, soweit es nicht in Kleinspeichern für eine häusliche Regenwassernutzung zurückgehalten wird, auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Das von befestigten Flächen im Straßenraum ablaufende Wasser ist in straßenbegleitenden Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone zu versickern.

Bauverbotszone

17. Innerhalb der von der **Bebauung freizuhaltenden Flächen** mit der Zweckbestimmung **Bauverbotszone** gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 10 BauGB sind bauliche Anlagen, außer der straßenseitigen Zufahrten bzw. Grundstückseinzäunung, nicht zulässig.

18. Innerhalb der von der **Bebauung freizuhaltenden Flächen** mit der Zweckbestimmung **Brandschutzstreifen** gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 10 BauGB ist die Fläche wie folgt aufzugliedern:

    Bebauung - 8 m Bauverbotszone - 7 m Rasen - 4 m Erdweg-Waldrand

    Das Anpflanzen von Birken und Kiefern ist im Bereich der Bauverbotszone nicht zulässig.
    Der Erdweg ist vom Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

Mindestgröße und Mindestbreite der Baugrundstücke

19. Gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken die **Mindestgrundstücksbreite** 20,0 m und die **Mindestgrundstücksgröße 650 m².**

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
(gem. § 56 NBauO i.V. mit den §§ 97 und 98 NBauO)

Besondere Anforderungen an die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile

1. Material und Farben der Dächer

1.1 Für die geneigten Flächen der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie von Garagen sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
Als rot bis rotbraun im Sinne dieser Vorschrift gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR entsprechen: 2002 (Blutorange), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3016 (Korallenrot), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun) und entsprechende handelsübliche Mischungen.

1.2 Sonnenkollektoren und Solarzellen auf Dachflächen sind zulässig.

Besondere Anforderungen an die Form und Neigung der Dächer

2. Dachform

2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel-, Walm- oder 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 gemeinsamen horizontalem 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.

2.2 Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind der Form und Neigung des Daches des Hauptgebäudes anzupassen.
Ausnahmsweise sind Flachdächer mit umlaufendem Sims für Garagen (Gemeinschaftsgaragen) zulässig.

3. Dachneigung

3.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 45° auszuführen.

4 Dachgauben

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

Ordnungswidrigkeiten

5. Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (§ 91 Abs 3 NBauO).

6. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM geahndet werden (§ 91 Abs.5 NBauO).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

WA — Allgemeine Wohngebiete

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der Dachbaubreite zur Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe als Höchstmaß	

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

Baugrenze

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

A nur Hausgruppen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung Abfall

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

V Verkehrsgrün

Zweckbestimmung Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für wasserrechtlichen Festsetzungen: Wasserschutzgebiet Ettenbüttel, Zone III B

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bindungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

GSt/GGA Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9Abs.1 Nr.21 BauGB)

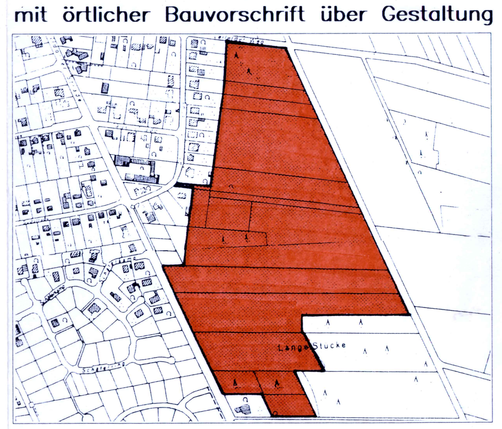
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs.5 BauNVO)

007.402m Ortsdurchfahrtsgrenze

Gemeinde Meinersen
Bebauungsplan
"In den langen Stücken"
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Übersicht 1:5000

NILEG
NILEG - Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Urschrift