

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Grünflächen

Grünflächen, öffentlich

Grünflächen, privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenwasserrückhaltebecken

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

Sichtfeld

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in eingeschossigen Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet in Abhängigkeit zu den Grundstücksgrößen wie folgt festgesetzt: Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist maximal 1 Wohnung zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m² für Einzelhäuser und 300 m² je Doppelhaushälfte oder Reiheneinheitswohnung.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist die Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ von 0,3 bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 durch die Hauptnutzung zulässig, sofern kein Dachgeschossausbau erfolgt. Das heißt, Wohn- und Aufenthaltsräume sind im Obergeschoss unzulässig, wenn die GRZ von 0,3 durch die Hauptnutzung überschritten wird. Die Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA ist je Grundstück ein Laubbaum der Artenliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist gem. § 9 (2) BauGB bis zum Ablauf von 12 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes ausschließlich als Fuß- und Radweg gewidmet. Ab dem 1. Tag des 13. Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 6 (5) NStrG die Verkehrsübergabe und Widmung als Gemeindestraße.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entlang des Gewässers III. Ordnung entlang des „Teppichweg“ ein Gewässerräumstreifen von Gehölzbewuchs freizuhalten. Der Zugang zur Gewässerunterhaltung ist jederzeit zu ermöglichen.

Hinweis

Das Plangebiet befindet sich im direkten Einflussbereich von landwirtschaftlich genutzten Fahrwegen und Ackerflächen (Norden und Osten) sowie landwirtschaftlicher Betriebe und deren Wirtschaftsstellen (Norden, Süden und Westen). Hierdurch können erhöhte Staub- und Lärmbeeinträchtigungen entstehen.

Pflanzenlisten

Acer campestre - Feld-Ahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Malus spec. - Kultur-Apfel (Hochstamm), Malus communis - Wild-Apfel, Populus tremula - Zitter-Pappel, Prunus padus - Frühe Traubenkirsche, Sorbus aucuparia - Eberesche

Örtliche Bauvorschrift

§ 1 Geltungsbereich

(1) **Räumlicher Geltungsbereich**
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das allgemeine Wohngebiet WA im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hinter der Ohe II". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) **Sachlicher Geltungsbereich**

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken

§ 2 Anzahl der Stellplätze und Garagen gem. § 84 (1) Nr.2 NBauO

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten gem § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis € 500.000,00 geahndet werden.

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 31.07.2018

gez. Dietrich
(Gemeindedirektor) Siegel

Verfahrensmerkmale

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Meinersen, den 31.07.2018

gez. Dietrich
(Gemeindedirektor) Siegel

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2018 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung

Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig - Wolfsburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 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

Gifhorn, den 26.06.2018

gez. Erdmann
(Amtl. Vermessungsstelle)
(Erdmann)

Öffentl. best. verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung GbR

Waisenhausdamm 7

38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 26.06.2018

gez. MR., gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.09.2015 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 05.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 13.11.2015 bis 14.12.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meinersen, den 31.07.2018

gez. Dietrich
(Gemeindedirektor) Siegel

Meinersen, den 31.07.2018

gez. Dietrich
(Gemeindedirektor) Siegel

Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben der Gemeinde vom 17.05.2018 wurde bis zum ~~30.05.2018~~ ein eingeschränktes Verfahren gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bis zum 30.05.2018 durchgeführt.

Meinersen, den 31.07.2018

* geändert

gez. Schult / 31.7.18

Siegel

gez. Dietrich
(Gemeindedirektor) Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 19.06.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Meinersen, den 31.07.2018

gez. Dietrich
(Gemeindedirektor) Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.08.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 8 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.08.2018 in Kraft getreten.

Meinersen, den 20.09.2018

gez. Dietrich
(Gemeindedirektor)

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)



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
Ortsteil Ohof**

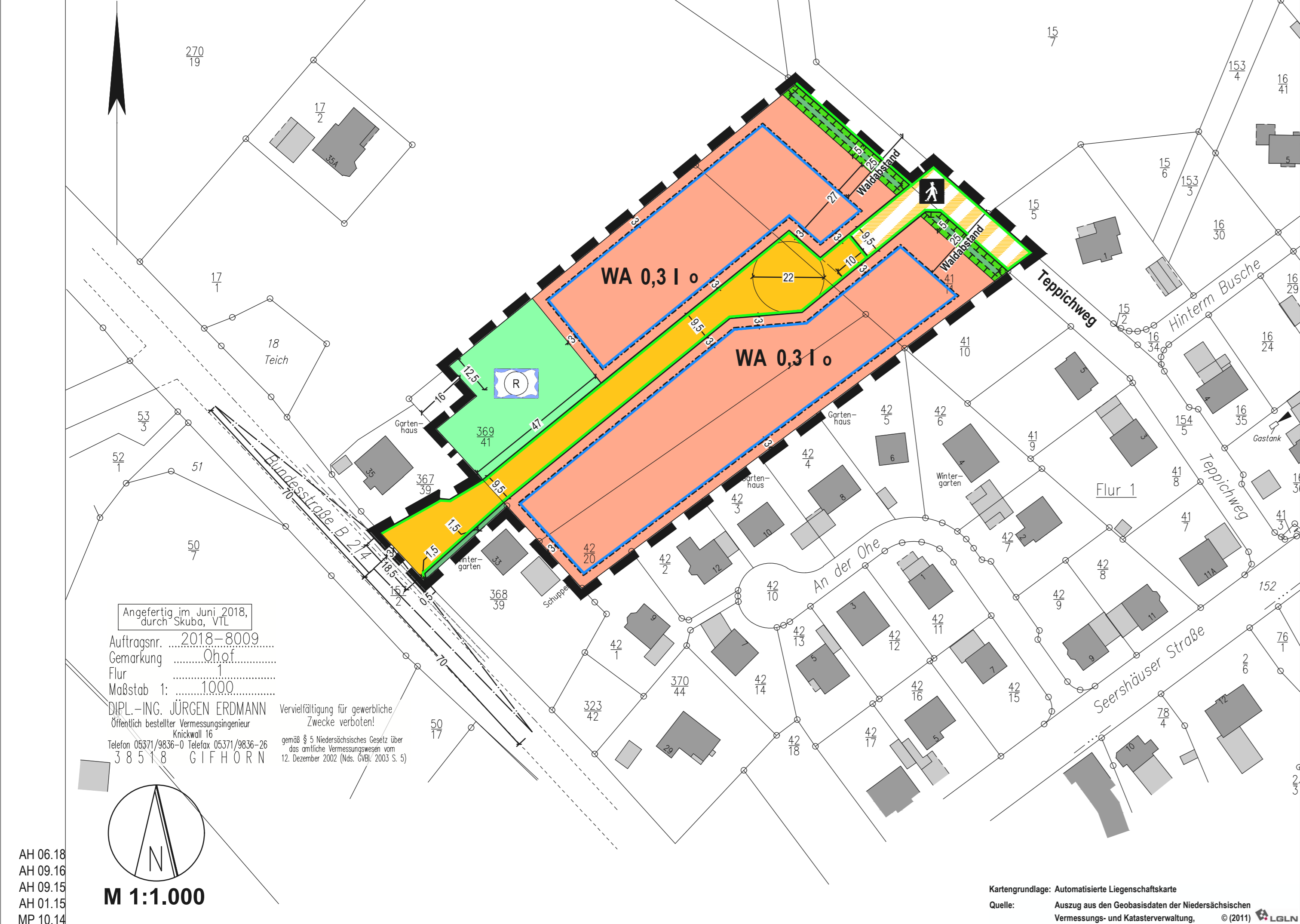
**Hinter der Ohe II
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

970/450



AH 06.18
AH 09.16
AH 09.15
AH 01.15
MP 10.14

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN