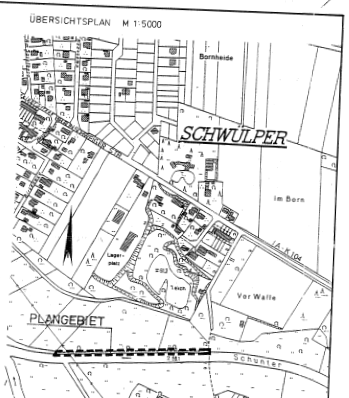
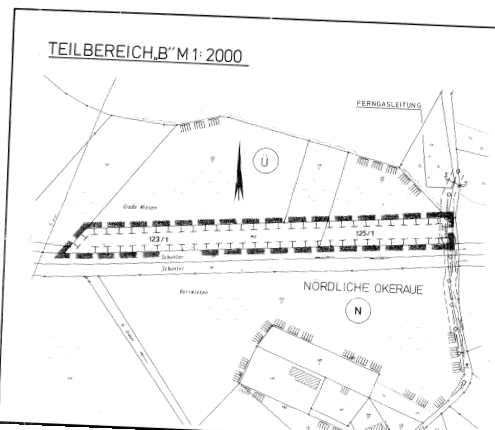


Dieser Bereich des Bebauungsplanes ist durch Urteil vom 27. Januar 2003 (Az.: 9KN 29/02) des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichtes für nichtig erklärt worden!



Angefertigt im November 1998
 Auftragsnr. 988012
 Gemarkung Walle
 Flur
 Maßstab 1:1000
 Dipl.-Ing. JÜRGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Kackwall 16
 Telefon 0537/6578 Telefax 0537/5499
 38518 GIFHORN

Verpflichtung für gewerbliche Zwecke vorbehalten
 0,10 auf 25 des Maß. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 9. 1966 Nr. 696, 1. 08.

NÖRDLICHE OKERAUE

BAUBESCHRÄNKUNGSZONE FLUGHAFEN WAGGUM
 ZIEGELWEG

VORH. WALDFLÄCHE



TEILBEREICH A

B-PLAN NR. 4
 ELMGARTEN




U
 N

Planzeichenerklärung




Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1
-  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 2



Maß der baulichen Nutzung

-  Grundflächenzahl
siehe textliche Festsetzung Nr. 4
-  Grundfläche, maximal
-  Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß





Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  offene Bauweise
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 5 und Nr. 16
-  Baugrenze



Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)
siehe textliche Festsetzung Nr. 6


Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenverkehrsflächen, Mischflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Fußweg



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

-  Flächen für Versorgungsanlagen
-  Zweckbestimmung: Trafostation


Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

-  Ferngasleitung, unterirdisch
Schutzstreifen 10,0 m




Grünflächen

-  öffentliche Grünfläche
-  Zweckbestimmung: Spielplatz
siehe textliche Festsetzung Nr. 12 a)

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

-  Regenrückhaltebecken
siehe textliche Festsetzung Nr. 12 b)





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 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 8
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 9
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 10

-  Zweckbestimmung: Streuobstwiese
siehe textliche Festsetzung Nr. 7

-  Zu erhaltender Baum
siehe textliche Festsetzung Nr. 8 c und 9 e)


Sonstige Planzeichen


-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Grenze der örtlichen Bauvorschrift
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/Festsetzung
-  Ortsdurchfahrtsgrenze

Nachrichtlich

Bauverbotszone gem. § 24 des Nieders. Straßengesetzes 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der K 56

Baubeschränkungszone Flughafen Waggum

-  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

-  Naturschutzgebiet „Nördliche Okeraue“

-  Überschwemmungsgebiet

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO zulässigen
- Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
- Tankstellen (Nr. 7) und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Der gesamte Planbereich ist durch Verkehrslärm der BAB 2 vorbelastet. Die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 NBauO ist zulässig, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils geltenden Fassung – vorgegebenen Schalldämmmaße eingehalten werden. Für die Aufenthaltsräume der in dem Plangebiet möglichen Wohnbauten werden entsprechende Schallschutzfenster vorgeschrieben.
4. 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 ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
5. Je Wohngebäude (je Einzelhaus- bzw. je Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB).
6. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ist die Errichtung einer Kindertagesstätte in eingeschossiger, offener Bauweise mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. Die maximale Grundfläche beträgt 2.500 m².
7. Innerhalb der Fläche „A“ im Teilbereich „A“ mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Streuobstwiese anzulegen.
8. Innerhalb der Flächen „B“ (Waldrand) im „Teilbereich A“ mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
a) Zu pflanzen sind nur standortgerechte Sträucher (siehe hierzu die in der Begründung enthaltene Gehölzauswahlhilfe).
b) Es ist je 3 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen; es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
c) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
9. Innerhalb der Flächen „C“ im „Teilbereich A“ mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
a) Zu pflanzen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe hierzu die in der Begründung enthaltene Gehölzauswahlhilfe).
b) Bei Sträuchern ist je 3 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen;
- Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
c) Für die Bäume sind je 200 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
d) Auf allen privaten Baugrundstücken ist auch außerhalb der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB je angefangene 200 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstückbefestigungen) 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, wie unter a. und c. festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
e) 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 Flächen im Teilbereich „B“ mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist nur eine extensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung zulässig. Auf diesen Flächen ist auf eine Düngung gänzlich zu verzichten. Diese Flächen dürfen nur zweimal im Jahr gemäht werden. Die erste Mahd darf nicht vor dem 01. Juni des Jahres durchgeführt werden. Auf diesen Flächen dürfen weder Aufhöhungen noch Abgrabungen vorgenommen werden. Vielmehr ist das vorhandene Gelände in seiner derzeitigen Gestalt und Funktion zu erhalten.
11. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Teilbereiches „A“ vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Teilbereiches „A“ und „B“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 173/12, 215/1, 218/5, 218/6, 218/7, 218/8, 219/1, 219/2, 220/1, 220/2, 221/12, 221/14, 221/17, 221/18, 221/28, 221/37, 221/39, 221/41, 221/42, 221/43, 221/44, 223/1, 223/4, 223/6, 223/7, 223/8, 223/9, 276/17, 276/18, 278/1, 466/221, 468/221, 470/221, 471/221 Flur 1 der Gemarkung Walle im Teilbereich „A“ entsprechend zugeordnet.
12. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Regenrückhaltebecken“ sind folgende Nutzungen zulässig:
a) die Errichtung eines Kinderspielplatzes mit einer Nettospielplatzfläche von ca. 930 m² für Kinder bis 12 Jahre;
b) die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens (sog. Trockenbecken) mit einer Größe von 850 bis 1000 m².
13. 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.
14. 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.
15. a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
16. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
a) bei Einzelhäusern 700 m² ;
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m².
Ausnahmsweise ist bei einer Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte auch eine Mindestbauplatzgröße von 350 m² zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).
17. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Elmgarten 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 (Dachneigung und Farbton der Dacheindeckung) sowie Einfriedungen.

§ 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig. Der Krüppelwalm darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden.
2. Für alle geneigten Dachflächen sind nur Dacheindeckungen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
RAL 3000 (Feuerrot),
RAL 3002 (Karmirotn),
RAL 3011 (Braunrot),
RAL 8012 (Rotbraun),
RAL 8015 (Kastanienbraun)
und deren Zwischentöne.
3. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
4. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und Nr. 2 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 Holzlatenzäune und/oder als lebende Hecke zulässig.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 50.000,00 geahndet werden.