Hinweis
Die angegebenen Höhen sind relative Höhen

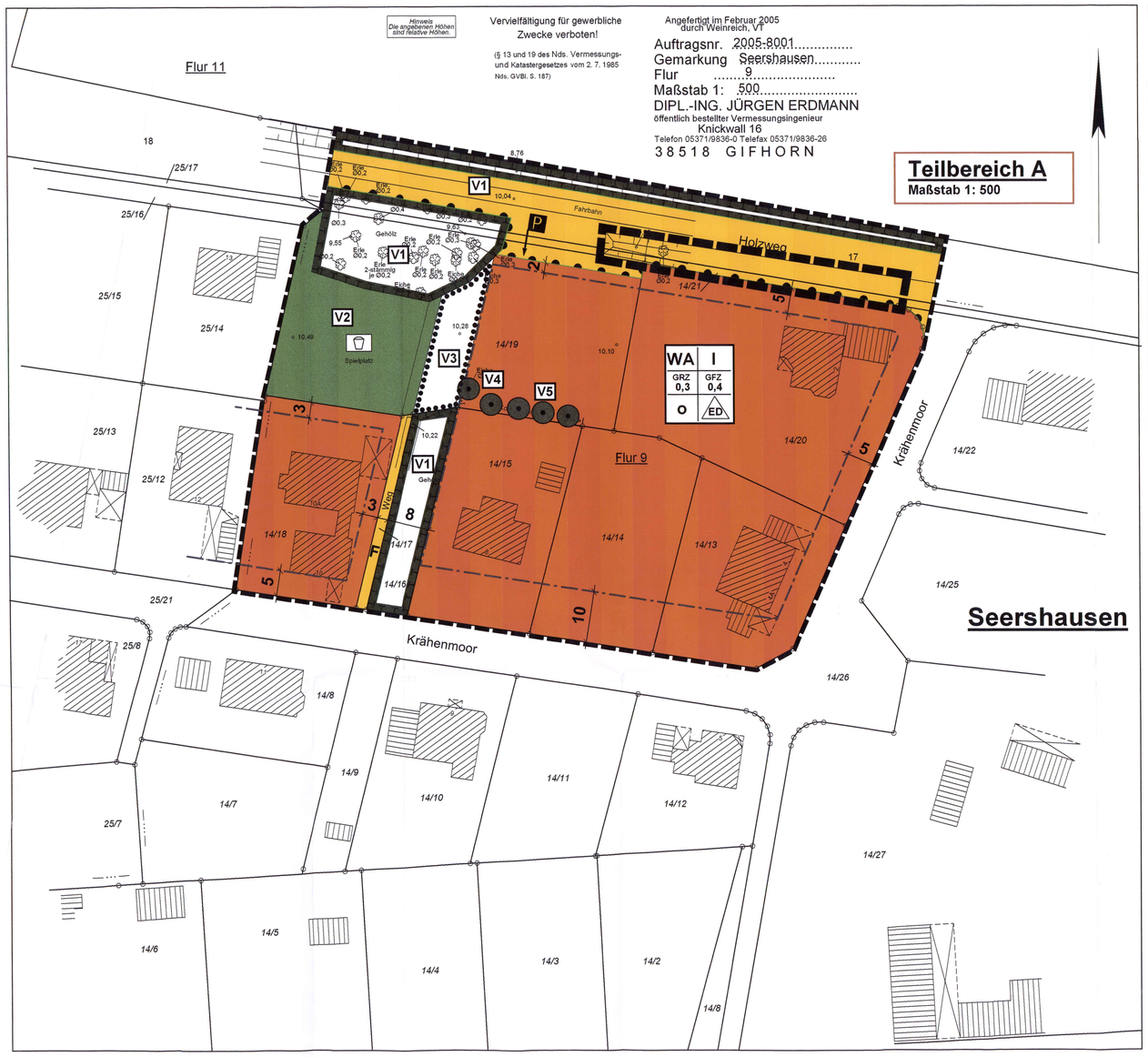
Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!

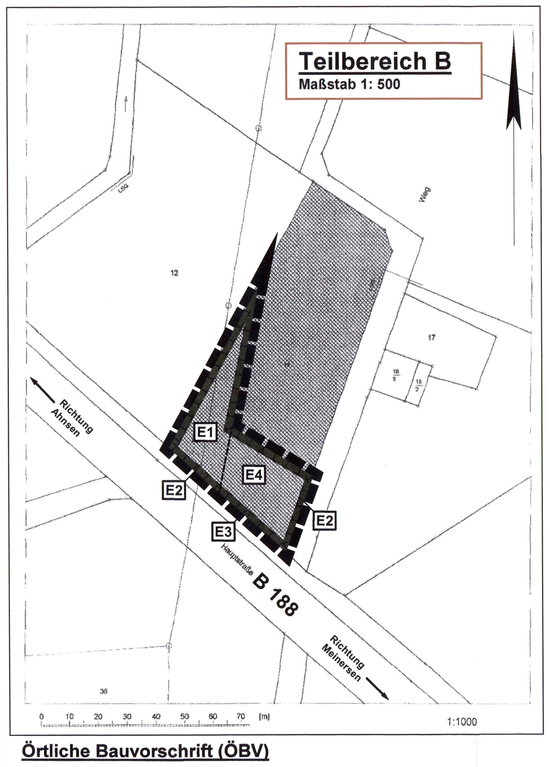
(§ 13 und 19 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985 Nds. GVBl. S. 187)

Angefertigt im Februar 2005
durch Weinreich, VT

Auftragsnr. 2005-8001
Gemarkung Seershausen
Flur 9
Maßstab 1: 500

DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
38518 GIFHORN





Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die
   - gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

   Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
   - Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und
   - Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen)

   sind allgemein zulässig.
   Die übrigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauGB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 3 sowie (3) BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO

2. Im WA-Gebiet ist 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 nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.

3. Im WA-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

4. a) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
   b) Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante Dachhaut) darf bei eingeschossiger Bauweise mit einem Sattel- bzw. Krüppelwalmdach max. 4,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
   c) Bei versetzten Pultdächern darf die maximale Traufhöhe 5,00 m und muss mindestens 2,80 m über dem Bezugspunkt liegen.
   d) Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

5. 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.

6. 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.

7. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt die Mindestbreite der Baugrundstücke 23,00 m.

III. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8. Für den Anschluss des neuen Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Straße „Holzweg" ist eine Ausnahme von der Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

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

9. Die Ergebnisse aus der ergänzenden Untersuchung zur Ermittlung der Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich *(V1 bis V5)* sowie Ersatz *(E2 bis E4)* des durch die planerische Entscheidung der Gemeinde vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt sind entsprechend der Vorgaben aus der ergänzenden Untersuchung bei der Realisierung des Bebauungsplanes auszuführen.
   Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

10. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes in den Teilbereichen „A" und „B" im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind.
    Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 14/13, 14/14, 14/15, 14/16, 14/17, 14/18, 14/19, 14/20, 14/21, 14/26 und 17 Flur 9 der Gemarkung Seershausen entsprechend zugeordnet.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr.1, Nr. 4 und Nr. 8

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 7
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- F — Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- P — öffentliche Parkfläche

Grünflächen

- Grünfläche, öffentlich
- Zweckbestimmung: Spielplatz

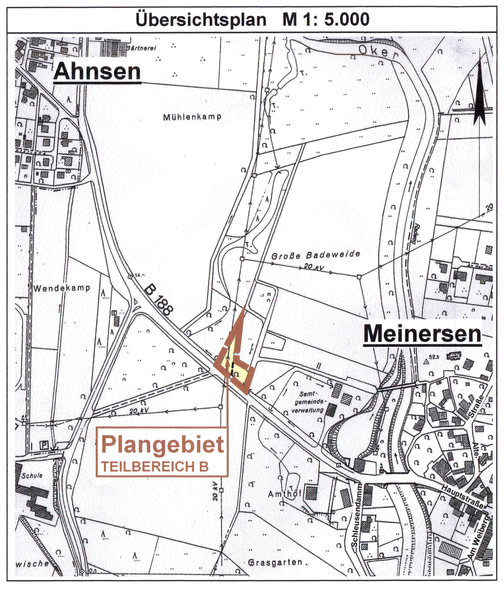
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 9, Nr. 10, Nr. 11 und Nr.12
- pfb — Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr.9c
- zu erhaltender Baum siehe textliche Festsetzung Nr.9d

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Ahleken II" mit ÖB, 2.Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ahleken II" mit ÖB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ahleken II" mit ÖB, 1.Änderung

Übersichtsplan M 1: 5.000



Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ahleken 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 (Dachformen, Dachneigung, Farbton der Dacheindeckung, Dachgauben) und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

1. Für die Hauptgebäude sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung bis 45° zulässig. Für Pultdächer ist eine Dachneigung von 25° bis 35° zulässig. Walmdächer sind ausnahmsweise zulässig.
2. Für die Dacheindeckung geneigter Flächen sind nur rote Farbtöne in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:
   RAL 2001(Rotorange),
   RAL 3000 (Feuerrot),
   RAL 3002 (Karminrot),
   RAL 3003 (Rubinrot),
   RAL 3004 (Pupurrot),
   RAL 3009 (Oxidrot),
   RAL 3011 (Braunrot).
3. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig. Die Flachdächer können auch als begrünte Dächer ausgeführt werden.
4. Dachgauben sind bis zu 1/3 der Firstlänge auf jeder Dachseite zulässig und haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgänge) einen Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.
5. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 bis Nr. 4 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 Holzlattenzäune und/oder als lebende Hecke zulässig.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

Hinweise:
Die Grenzabstände von Hecken nach dem Nds. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 9 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 500.000,00 geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, 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 16.09.2010
Gerhard Hodzka
Gemeindedirektor

(Siegel) GEMEINDE MEINERSEN LANDKREIS GIFHORN

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche 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 02/2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 24.08.2010
(Unterschrift)

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. J. ERDMANN GIFHORN

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 20.08.2010
(Unterschrift)

ArGoPlan
Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt
Brahmsstraße 51
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

~~Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.~~
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.02.2010 bis 10.03.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meinersen, den 16.09.2010
Gerhard Hodzka
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meinersen, den 16.09.2010
Gerhard Hodzka
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan / ~~die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans~~ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2010 im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.10 rechtsverbindlich geworden.

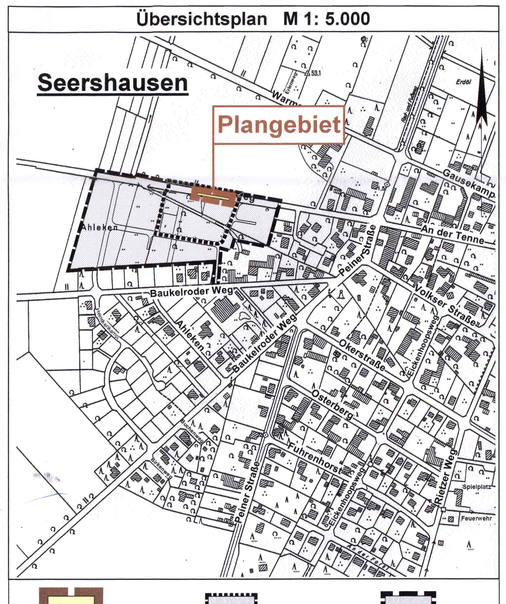
Meinersen, den 30.11.2010
Gerhard Hodzka
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1-3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Meinersen, den 23.01.2014
Gemeindedirektor

Übersichtsplan M 1: 5.000



- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ahleken II" mit ÖB 2. Änderung
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ahleken II" mit ÖB 1. Änderung
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ahleken II" mit ÖB

URSCHRIFT

Gemeinde: **Meinersen**
Ortsteil: **Seershausen**
Bebauungsplan: **"Ahleken II" mit ÖB, 2. Änd.**

ArGo Plan Architekt
Dipl.-Ing. Waldemar Goltz
Brahmsstraße 51
38518 Gifhorn
Tel. 05371/18806 Fax 05371/18805 e-mail w.goltz@argoplan.de

Maßstab: 1: 500
Datum: 11.08.2005
geändert: 31.01.2006
11.01.2010
28.07.2010