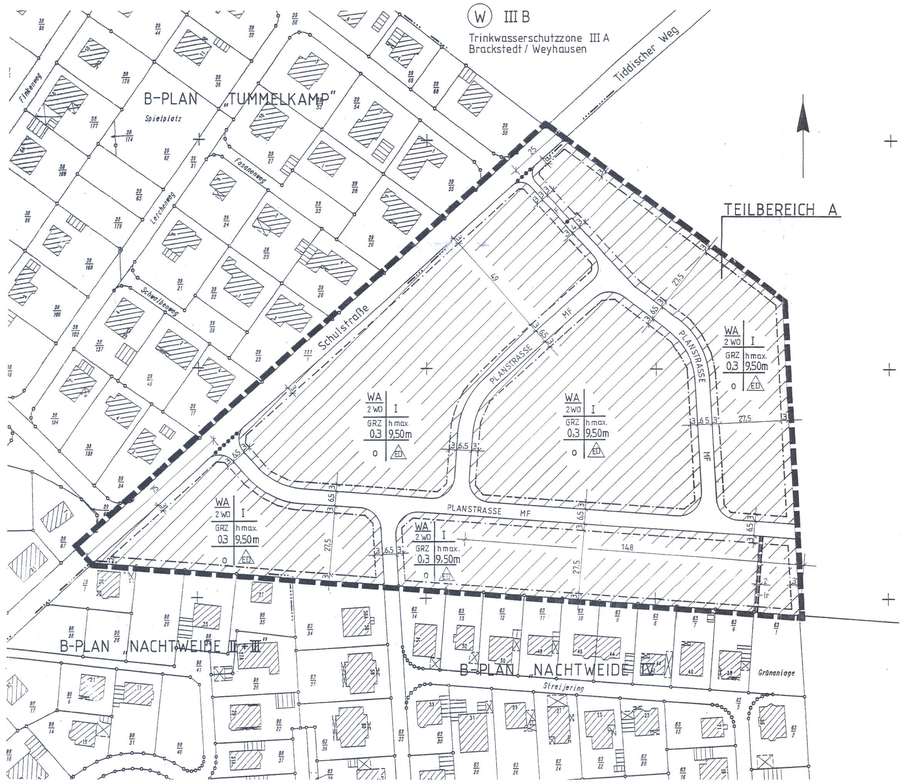


Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

WA 2 WO — **Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — **Grundflächenzahl**

I — **Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß**

h max. — **Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt**
siehe textliche Festsetzung Nr. 5

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

o — **offene Bauweise**

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

MF — **Straßenverkehrsfläche, Mischfläche**

F — **Fußweg**

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

A1-A5 — **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6BauGB)**
siehe textliche Festsetzung Nr. 6 und Nr. 8

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Lr — **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
Begünstigter: örtliche Versorgungsträger

Nachrichtlich

W IIIB — **Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Brackstedt/Weyhausen.

Trinkwasserschutzzone III A
Das Plangebiet liegt insgesamt in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Weyhausen/Brackstedt.

Textliche Festsetzungen

1. **Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen.**
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung wird ausgeschlossen.

2. **Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt:**
- bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen;
- bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.

3. **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. Davon ausgenommen sind die Grundstücke entlang des Fußweges.**

4. **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 die Grundstücke entlang des Fußweges sowie Grundstückseinfriedungen.**

5. **a) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,60 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 Oberkante Dachhaut und der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks.
c) Die zulässige Firsthöhe (FH) ist auf maximal 9,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.

6. **Innerhalb der Flächen im Teilbereich B mit der zeichnerischen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:**
Fläche A1
Die vorhandenen Grünlandflächen sind zu erhalten und zu extensivieren. Sie dürfen maximal 2-mal jährlich gemäht werden (Ende Mai bis Anfang Juni und Ende September). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
Fläche A 2
Die vorhandene Baum-Strauchhecke ist zu erhalten.
Fläche A3
Die Grabenböschung ist abzuflachen. Als Abgrenzung zum Graben ist eine Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen anzulegen.
Fläche A 4
Anlegen von 2 wasserführenden Blenken.
Fläche A 5
Zur Flächenabgrenzung ist durch Aufschütten des Bodenaushubes aus der Anlage der Blenken eine Wallhecke aus heimischen Sträuchern anzulegen.
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

7. **Die im Teilbereich A anliegend der „Schulstraße" vorhandenen Gehölze sind auf den privaten Baugrundstücken adäquat zu ersetzen.**
Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

8. **Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Teilbereiches B im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind.**
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Teilbereich A entsprechend zugeordnet.

9. **Die Mindestbaulplatzgröße beträgt:**
a) bei Einzelhäusern 600 m²;
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m².

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 – Geltungsbereich

1.1. Räumlicher Geltungsbereich
Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Tiddischer Weg", 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 (Dachform, Dachneigung und Material), der Gebäudewandaußenflächen und der Grundstücksbefestigungen.

§ 2 – Dächer

1. **Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Sog. „Friesenglebel" sind mit einer Dachneigung von maximal 68° zulässig.**
2. **Für alle geneigten Dachflächen sind Dachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton nach der RAL Farbkarte 840 zulässig.**
3. **Für freistehende Garagen und Nebengebäude ist auch das Flachdach zulässig.**

Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

§ 3 – Gebäudewandaußenflächen

1. **Die Außenflächen der Gebäude sind aus Sichtmauerwerk, als verputzte Flächen oder in Fachwerkbauweise herzustellen.**
2. **Für die Verkleidung von Giebeldreiecken sind Holzverschalungen mit farbiosen Anstrichen sowie Naturschiefer oder Schieferit zulässig.**

§ 4 - Grundstücksbefestigungen

Das Material für die Befestigung auf den Grundstücken (z.B. Zufahrten, Terrassen und Zuwegungen) ist so zu wählen, dass ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird.

§ 5 – Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 50.000,00 geahndet werden.

Präambel

Auf Grund 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 (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:

Jembke , den 21. 03. 2005

gez. Schulze
Bürgermeisterin

L.S.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

, den

Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage:
Maßstab: 1 : 1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters ~~und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach~~ (Stand vom 05 / 2004).
~~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.~~

Gifhorn , den 29.MRZ.2005

L.S.

gez. Schreinecke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 17. 03. 2005

C·G·P
Stadtplanung GmbH
Neikenweg 9
29392 Wesendorf
gez. Langer

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.12.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.01.2005 gegeben.

Jembke , den 21. 03. 2005

gez. Schulze
Bürgermeisterin

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 10.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.12.2004 bis 20.01.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jembke , den 21.03.2005

gez. Schulze
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.03.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jembke , den 21.03.2005

gez. Schulze
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2005 im Amtsblatt Nr. 3 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.05 in Kraft getreten.

Jembke , den

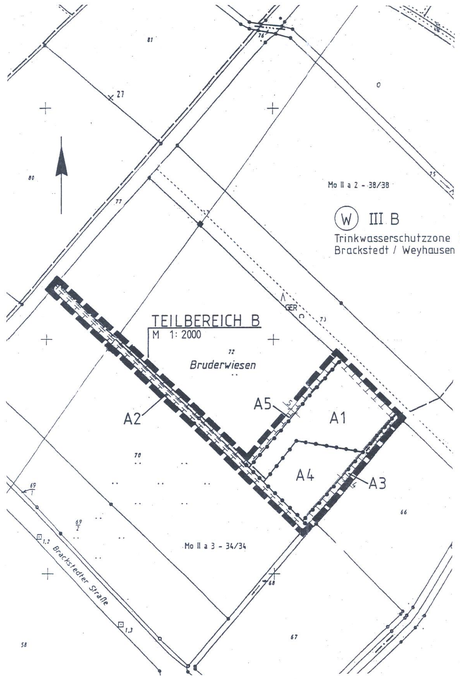
gez. Schulze
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

, den

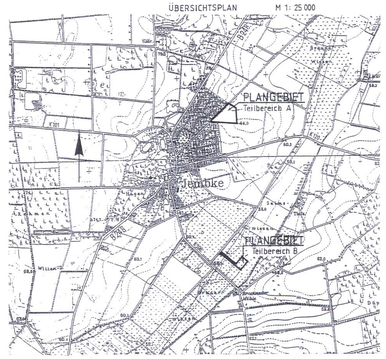
Bürgermeisterin



PLANUNTERLAGE 1: 1000
angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
Stand vom: 05/2004 Az.: L4 – 311/2004
Kartengrundlage Liegenschaftskarte
Gemarkung: Jembke Flur: 14

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nieders. GVBl., 2003, Seite 5).

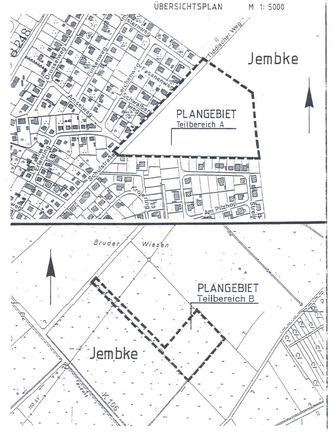
ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25 000



Hiermit wird amtlich bestätigt, daß die vorgelegte(n) Urschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung/beglaubigten/einfachen Abschrift/Ablichtung dieser Satz _____ (genaue Bezeichnung des Schriftstückes) übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei _____

(Behörde)
Weyhausen, den _____
DER SAMTGEMEINDEDIREKTOR

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000



GEMEINDE JEMBKE	Abschrift der **URSCHRIFT**
Bebauungsplan	
„Tiddischer Weg" mit ÖBV, 1. Änderung gemäß § 13 BauGB	
Maßstab: 1 : 1.000	**Stand: 11.11.2004** geändert am:
C·G·P Stadtplanung GmbH	

A B S C H R I F T

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Tiddischer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Jembke

---

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Allgemeines**
   - 1.01 Planungsanlass
   - 1.02 Planungskonzeption
   - 1.03 Geltungsbereich
   - 1.05 Rechtsgrundlagen

2. **Hinweise aus der Fachplanung**

3. **Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

4. **Verfahrensvermerk**

1. Allgemeines

1.01 Planungsanlass

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Tiddischer Weg“ mit ÖBV beinhaltet u.a. die Festsetzung einer Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie zu erhaltende Bäume entlang der „Schulstraße“.

Durch die Entscheidung der Gemeinde, das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet durch eine Regenwasserkanalisation mit Regenwasserrückhaltung in einen Vorfluter abzuführen, damit der natürliche Abfluss aus dem Plangebiet nicht erhöht wird, ist die Anlage des Regenrückhaltebeckens nicht mehr erforderlich. Die dafür vorgesehene Fläche kann somit als überbaubare Fläche genutzt werden.

Verbunden mit dem Ausbau der „Schulstraße“, soll nunmehr parallel zum neuen Baugebiet ein Fußweg in Verlängerung an den vorhandenen Fußweg ausgebaut werden soll, um vor allen Dingen Kindern aus dem neuen Baugebiet und auch aus den angrenzenden Baugebiet „Nachtweide IV“ einen „sicheren Schulweg“ zu ermöglichen. Mit dem Bau des Fußweges ist es jedoch unumgänglich, die in diesem Bereich in der Vergangenheit angepflanzten Bäume umzupflanzen bzw. an anderer Stelle zu ersetzen.

Um den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werden zu können, ändert die Gemeinde den Bebauungsplan. Die ursprünglich festgesetzte Fläche für ein Regenrückhaltebecken wird in überbaubare Fläche geändert. Damit verbunden wird eine Regelung dahin gehend getroffen, dass auf den Baugrundstücken im Bereich der fußläufigen Verbindung zur „Schulstraße“ Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) auch in den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden können.

Mit der baulichen Nutzung der bisher für ein Regenrückhaltebecken vorgesehenen Fläche ist eine Flächenversiegelung verbunden. Dies bedeutet eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Biotopfunktion) sowie Boden und Grundwasser. Die Gemeinde ist jedoch der Auffassung, dass die für den Bebauungsplan „Tiddischer Weg“ vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ausreichen, um den mit der Planänderung entstehenden Flächenverlust auszugleichen.

Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume wird eine Regelung dahin gehend getroffen, dass diese Bäume auf den privaten Baugrundstücken adäquat zu ersetzen sind. In diesem Zusammenhang wird den Grundstückseigentümern angeboten, die vorhandenen Gehölze auf ihre Baugrundstücke umzupflanzen.

Die übrigen durch den rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen sind durch das aktuelle Änderungsverfahren nicht betroffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

1.02 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption des am 29.10.2004 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes „Tiddischer Weg“ mit ÖBV wird beibehalten.

1.03 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung erfasst die in der in Kraft getretenen Fassung des Bebauungsplan „Tiddischer Weg“ mit ÖBV als Regenrückhaltebecken festgesetzten Flächen sowie die als zu erhalten festgesetzten Bäume und die daran südöstlich angrenzenden überbaubaren Flächen. Zur besseren Lesbarkeit der Planunterlage und zur eindeutigen Bestimmbarkeit der getroffenen Regelungen umfasst die Planänderung den gesamten Plangeltungsbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Tiddischer Weg“ mit ÖBV, der gleichzeitig mit Inkrafttreten der Planänderung außer Kraft gesetzt wird.

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf zu entnehmen.

1.04 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

2. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Landkreis Gifhorn - vom 26.01.2005:

Untere Wasserbehörde
Es wird darauf hingewiesen, dass keine zusätzliche RW-Einleitung ohne Abflussverringerung erlaubt wird. Ein Wasserrechtsverfahren wird erforderlich.

Untere Abfallbehörde
Abfallrechtliche Stellungnahme
Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

3. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

4. Verfahrensvermerk

Die Begründung mit dem dazugehörigen Bebauungsplan wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme gesandt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.01.2005 gegeben.
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hierzu wurde in der Zeit vom 20.12.2004 bis 20.01.2005 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Die Begründung wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 18.03.2005 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 21.03.2005

Gez. Schulze
Bürgermeister

GEMEINDE JEMBKE
L.S.
LANDKREIS GIFHORN

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung/beglaubigten/einfachen Abschrift/Ablichtung

der/des .....

.....
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei .....

.....
erteilt. (Behörde)

Weyhausen, den .....

(Siegel) DER SAMTGEMEINDEDIREKTOR
In Auftrag