

**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 16.05.2006  
 Manfred Niebuhr  
 Gemeindedirektor



**Planunterlage**

Kartengrundlage:  
 Liegenschaftskarte:  
 Maßstab: 1:1000  
 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 12.12.2002 - 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 08/2005). 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 3.5.2006  
 Udo  
 (Unterschrift)



**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 12.04.2006  
 (Unterschrift)

ArGoPlan  
 Dipl.-Ing.  
 Waldemar Goltz  
 Architekt Stadtplaner  
 Magdeburger Ring 2 - 10  
 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 / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.12.2005 bis 23.01.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meinersen, den 16.05.2006  
 Manfred Niebuhr  
 Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.03.2006 28.03.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meinersen, den 16.05.2006  
 Manfred Niebuhr  
 Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan / die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.06 im Amtsblatt Nr. 6 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.06 rechtsverbindlich geworden.

den Meinersen, 06.06.06  
 Manfred Niebuhr  
 Gemeindedirektor

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

den Meinersen, 12.06.2008  
 Edvard Montzka  
 Gemeindedirektor

**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

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

**Maß der baulichen Nutzung**

**GRZ** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**O** offene Bauweise

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**Baugrenze**

**Sonstige Planzeichen**

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

**Textliche Festsetzungen**

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen  
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (Nr. 2),  
 - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3) ausgeschlossen.  
 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
- Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen.
- Die Mindestbauplatzgröße beträgt 700 m<sup>2</sup>.

**Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**

**§ 1 Geltungsbereich**

**1.1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Schäferkamp II“, 2. Änderung. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

**1.2 Sachlicher Geltungsbereich**

Die Regelungen der ÖBV setzen einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachformen, Dachneigung und Material der Dacheindeckung), Vorgärten, Einfriedungen sowie den Ausschluss bestimmter Materialien.

**§ 2 Dächer**

- Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad zulässig.
- Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig. Werden diese baulichen Anlagen an das Hauptgebäude angebaut, ist das Dach in der gleichen Art wie für das Hauptgebäude auszuführen.
- Als Bedachungen für die Hauptgebäude sind nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien zulässig.
- Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 bis Nr. 3, sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen) dienen.

**§ 3 Gestaltung der Hauptgebäude und der Nebeneinrichtungen**

Sämtliche Hauptgebäude einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen (Garagen und sonstige Nebenanlagen) sind in Form und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

**§ 4 Baustoffe**

An den Gebäudeaußenflächen sind Baustoffimitate aus Kunststoff oder bituminierter Pappe sowie die Verwendung von glasierten und glänzenden Materialien ausgeschlossen

**§ 5 Grundstücksbefestigungen**

Das Material für die Befestigung auf den Grundstücken (Zufahrten, Terrassen und Zuwegungen) ist so zu wählen, dass ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird. Davon ausgenommen sind die notwendigen Stellplätze auf der Grundlage der NBauO.

**§ 6 Einfriedungen**

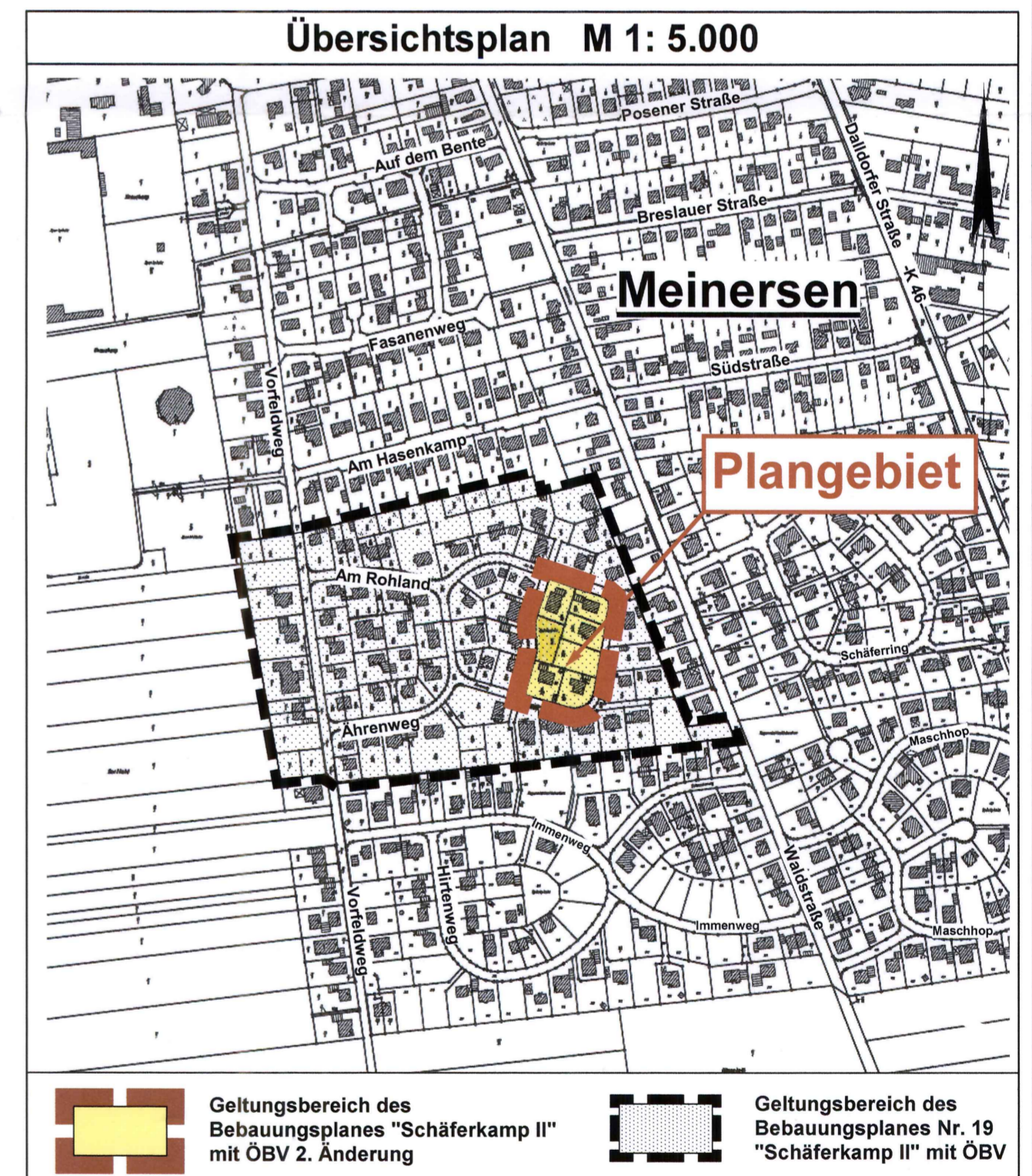
Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt als senkrecht strukturierte Holzlatenzäune und/oder als lebende Hecke zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

**Hinweis:**

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

**§ 7 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 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 500.000,00 geahndet werden.



**URSCHRIFT**

Gemeinde: **Meinersen**  
 Ortsteil: **Meinersen**  
 Bebauungsplan: **"Schäferkamp II" mit ÖBV 2. Änd.**

**ArGo Plan**  
 Dipl.-Ing. Waldemar Goltz  
 Architekt Stadtplaner  
 Magdeburger Ring 2-10  
 38518 Gifhorn  
 Tel. 05371/18806 Fax 05371/18805 e-mail w.goltz@argoplan.de

Maßstab: **1:1.000**  
 Datum: **27.10.2005**  
 geändert: **09.11.2005**