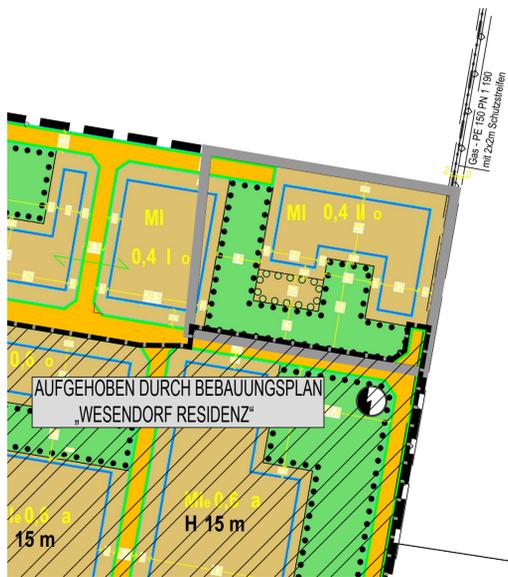
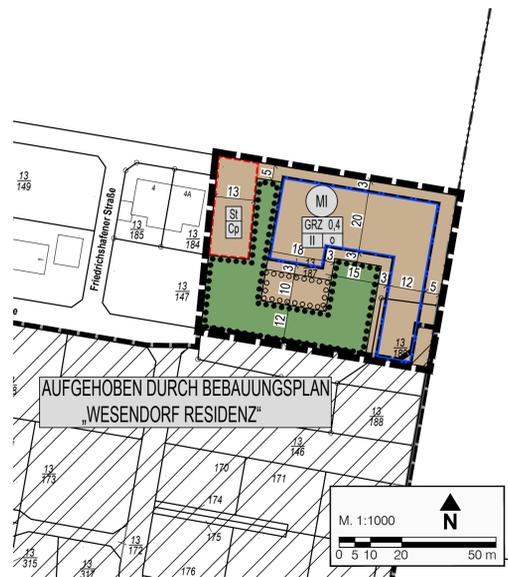


**Bebauungsplan
„Mischgebiet Hammersteinpark“**



**Bebauungsplan
„Mischgebiet Hammersteinpark“
1. Änderung**



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Inhalte der 1. Änderung sind farbig und kursiv markiert.

- Gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO erfolgt eine Gliederung des Mischgebietes.
- Im eingeschränkten Mischgebiet (Mie) sind Wohnungen ausschließlich im Zusammenhang mit Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6 BauNVO und nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
- Im Mischgebiet (MI) und im eingeschränkten Mischgebiet (Mie) sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO und gem. § 6 (3) BauNVO unzulässig.
- Im Mischgebiet mit der Kennzeichnung MI* sind die unter § 6 Abs. 1 - 3 BauNVO genannten Nutzungen bis auf die unter § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Auf den sportlichen Anlagen sind Lärmemissionen durch den Betrieb von elektroakustischen Anlagen, wie z. B. Lautsprecher oder Megaphone, auszuschließen.

1.4 Die festgesetzte Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dient der Unterbringung von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen inkl. deren Zuwegungen sowie sonstigen Nebenanlagen zu Gunsten des innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung gelegenen Mischgebietes. Die baurechtlich zulässige Höhe für Garagen und Nebenanlagen darf auf einem untergeordneten Teil der festgesetzten Fläche (max. 50 m²) bis zu einer Höhe (Oberkante) von 4,75 m überschritten werden. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der öff. Verkehrsfläche der Friedrichshafener Straße vor der Grundstückszufahrt. Hinweis: Die Umsetzung der Baumaßnahme unterliegt nachbarschaftlicher Zustimmung.

- Die baulichen Anlagen dürfen eine Höhe von 15,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
- Räume, die dem Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nicht in einer Höhe über 7,20 m Fertigfußboden angeordnet werden.
- Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauteilen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen, überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.
- Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die mittlere Geländehöhe des von Hauptgebäuden angeschnittenen Bereiches des natürlich gewachsenen Bodens.

3. Abweichende Bauweise (a): Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung a sind auch Baukörper mit einer Länge über 50,0 m zulässig.

- Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die mittlere Geländehöhe des von Hauptgebäuden angeschnittenen Bereiches des natürlich gewachsenen Bodens.
- Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bogenschießanlage" sind Versiegelungen für Nebenanlagen, wie z. B. Stellflächen, Schießstandüberdachung, Lagergebäude etc., in einer Fläche bis zu 100 m² zulässig.

- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Überlagerung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gilt Folgendes:
 - Je 2 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz (z.B. Weißdorn-Arten (Crataegus spez.), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holunder (Sambucus nigra), Rote Johannisbeere (Ribes spicatum), Haselnuss (Corylus avellana)) zu pflanzen.
 - Auf der Bepflanzungsfläche sind 2 baumartige Gehölze wie Stiel-Eiche (Quercus robur) oder Hainbuche (Carpinus betulus) zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.
- Im Bereich der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird festgesetzt: Der vorhandene späte Traubenkirschenbestand ist zu beseitigen. Die vorhandenen standortgerechten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Der vorhandene Gehölzbestand ist durch eine lockere Bepflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze zu ergänzen. *Soweit mit den Belangen der Baumerhaltung vereinbar, ist eine parkartige Gestaltung der Freiflächen innerhalb der Gehölzbestände zulässig. Dazu gehört auch die Anlage von Teichflächen auf max. 10% der Fläche nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB i.V.m. ergänzenden gestaltenden Elementen.*

- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Überlagerung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird festgesetzt: Der vorhandene späte Traubenkirschenbestand ist zu beseitigen. Die vorhandenen standortgerechten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Der vorhandene Gehölzbestand ist durch eine lockere Bepflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze zu ergänzen. *Soweit mit den Belangen der Baumerhaltung vereinbar, ist eine parkartige Gestaltung der Freiflächen innerhalb der Gehölzbestände zulässig. Dazu gehört auch die Anlage von Teichflächen auf max. 10% der Fläche nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB i.V.m. ergänzenden gestaltenden Elementen.*
- Innerhalb der Gehölzbestände im Geltungsbereich der 1. Änderung sind drei Nistkästen für Höhenbrüter aufzuhängen.

6. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind versickerungssoffen zu gestalten.

7. Das bilanziell ermittelte Kompensationsdefizit von 2.000 Wertpunkten gemäß Modell des Nds. Städtetages wird ausgeglichen durch die anteilige Anrechnung einer Aufforstungsmaßnahme auf dem Flurstück 12/27, Flur 5 der Gemarkung Zahreholz mit 2.000 Wertpunkten. Die Maßnahme wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans Mischgebiet Hammersteinpark vollzogen. Im Rahmen der Bilanzierung des Ursprungsplans ergab sich dort ein Überschuss an 2.472 Wertpunkten.

ALLGEMEINE HINWEISE

- Für die Fläche des Mie nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parken" ist in einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Lange Straße das betriebsbezogene Wohnen zulässig, wenn im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass gesunde Wohnverhältnisse sicher gestellt werden.
- Vor der Umsetzung der Planung hat eine Untersuchung auf Kampfmittel, Bombentrichter und Rüstungsallasten im Plangebiet zu erfolgen (s. Kennzeichnungen im Bebauungsplan).

KENNZEICHNUNG

Kampfmittel-Gefährdungssituation
1. Kriegseinwirkungen / Bodenverfärbungen im Planungsbereich. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.
2. Der Plangebietsbereich liegt im Rüstungsallastenstandort "Hammerstein Park mit ÖBV".

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wesendorf den Bebauungsplan „Mischgebiet Hammersteinpark“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Wesendorf, den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage
Liegenheitskarte (ALKIS)
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2024 LGL

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenheitskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Öfftl. bestellter Vermesser
Siegel

Planverfasser
Der Bebauungsplan „Mischgebiet Hammersteinpark“, 1. Änderung, wurde ausgearbeitet von:
H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30800 Laatzen
Laatzen, den
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans „Mischgebiet Hammersteinpark“, 1. Änderung, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wesendorf, den
Bürgermeister

Veröffentlichung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wesendorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mischgebiet Hammersteinpark“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mischgebiet Hammersteinpark“ und der Begründung wurden vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Wesendorf, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat den Bebauungsplan „Mischgebiet Hammersteinpark“, 1. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Wesendorf, den
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan „Mischgebiet Hammersteinpark“, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Wesendorf, den
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des „Mischgebiet Hammersteinpark“, sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

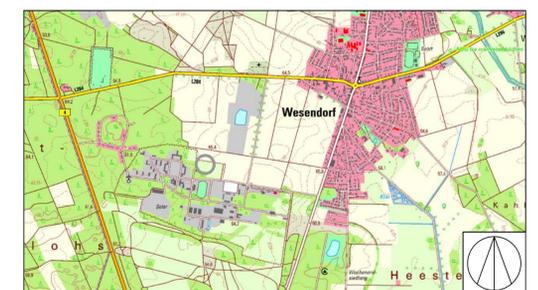
Wesendorf, den
Bürgermeister



**Gemeinde Wesendorf
Landkreis Gifhorn**

**Bebauungsplan
„Mischgebiet Hammersteinpark“**

1. Änderung



Übersichtsplan
Plangebiet markiert
Quelle: <http://www.landkreis-veerden-navigaator.de/>

Vereinfachtes Verfahren, § 13 BauGB - Entwurf
Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 14.05.2024

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV) URSPRUNGSPLAN

- Art der baulichen Nutzung
- Mischgebiete, s. textl. Festsetzungen Ziff. 2
 - Mischgebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1
- Maß der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.1

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Offene Bauweise
 - Abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzungen Ziff. 3
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Öffentliche Parkfläche

- Fächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- Trafostation
- Grünflächen
- Private Grünflächen, ggf. mit Zweckbestimmung
 - Reitplatz
 - Bogenschießanlage, s. textl. Festsetzung Ziff. 4.1

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 4.2
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, s. textl. Festsetzung Ziff. 5

- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, s. textl. Festsetzung Ziff. 6 Begünstigte: Anlieger, Rettungsfahrzeuge, Ver- und Entsorgungsträger
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Kampfmittel-Verdachtsfläche, siehe Kennzeichnung Ziff. 1

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans siehe Kennzeichnung Ziff. 2 und Hinweis Ziff. 2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Hammerstein Park
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Hammerstein Park 2. Änderung Teilbereich 1

- Nachrichtliche Übernahme**
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch hier: Gasleitung mitm 2x2m Schutzstreifen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
- Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE - 1. ÄNDERUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen, privat

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen / Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)