



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1, 2 und 5

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

TH 6,0m Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 6

OK 7,5m Höhe baulicher Anlagen, Oberkante, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 6

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen für:

Elektrizität

Schmutzwasser Pumpwerk

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Gasleitung, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Schutzstreifen beidseitig 5m
Die Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

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

Umgebung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Wasserschutzgebiet - Zone III b

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

Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 3

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 4

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Landschaftsschutzgebiet

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in eingeschossigen Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet in Abhängigkeit zu den Grundstücksgrößen wie folgt festgesetzt: Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist maximal 1 Wohnung zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m² für Einzelhäuser und 300 m² je Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA sind je Grundstück ein Laubbaum 1. Ordnung oder 2 Laubbäume 2. Ordnung und je 10 Sträucher der Artenlisten zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen gilt Folgendes:
 - Innerhalb der Fläche ist ein Baum 1. Ordnung je 20 m² Bepflanzungsfläche, ein Baum 2. Ordnung je 10 m² Bepflanzungsfläche und je 35 Sträucher je 100 m² Bepflanzungsfläche der Artenlisten zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - Innerhalb der Fläche ist das Pflanzen von tiefwurzeln Bäumen und Sträuchern unzulässig.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist gegenüber den Emissionen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel" eine Immissionsschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3 m zu errichten und lückenlos mit der Immissionsschutzanlage auf dem Flurstück 120/10 zu verbinden.
- Das allgemeine Wohngebiet WA an der Gifhorer Straße ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Gegenüber den Emissionen von dort ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 vorzunehmen:
 - Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche I bis III. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau") Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt geben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941.) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R_{w,erb} entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{w,erb} [dB]	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	---	---
II	56 - 60	30	30	30
III	61 - 65	35	30	30

 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
 - In dem lärmvorbelasteten Bereich sind die Fenster zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern vorrangig in der straßenabgewandten Südfassade vorzusehen. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind für diese Räume schalldämpfende Zulufteinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
 - Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der DIN 4109, Tabelle 8, aufgeführten Schalldämm-Maß der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

d) In dem lärmbelasteten Bereich sind die wohnlich zu nutzenden Freibereiche an der Südseite der jeweiligen Gebäude vorzusehen und durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude, durch die Stellung von Nebenanlagen und Garagen und/oder durch massive Einfriedungen der Freibereiche mit einer Mindesthöhe von 2,0 über GOK vor den einwirkenden Verkehrsräuschen zu schützen.

6. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

Pflanzenlisten

Laubbäume I. Ordnung wie z.B.:

Betula pendula	Sand-Birke	Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Tilia cordata	Winter-Linde

Laubbäume II. Ordnung wie z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Malus spec.	Kultur-Apfel (Hochstamm)	Malus communis	Wild-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel	Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche		

Sträucher wie z.B.:

Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn	Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose	Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere	Salix caprea	Salweide

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Meinersen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Meinersen, den 22.01.2013

gez. Föcks
(Bürgermeister) Gemeindevorstand

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Meinersen, den

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.07.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 30.07.2012 bis 31.08.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meinersen, den 22.01.2013

gez. Föcks
(Bürgermeister) Gemeindevorstand

Planunterlagen
Legenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2011 GLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionalektion Wolfsburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Legenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Febr. 2012). 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. *)
*) Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den 03.12.2012

gez. Erdmann
(Amtl. Vermessungsstelle) Öffentl. best. Verm.-Ing.

Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 17.10.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meinersen, den 22.01.2013

gez. Föcks
(Bürgermeister) Gemeindevorstand

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 28.02.13 im Amtsblatt Nr. 3 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Meinersen, den 22.01.2013

gez. Föcks
(Bürgermeister) Gemeindevorstand

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig

Braunschweig, den 29.11.2012

gez. MK
(Planverfasser)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Meinersen, den

(Bürgermeister)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Meinersen, den

(Gemeindevorstand)

Gemeinde Meinersen

Leiferder Weg

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung