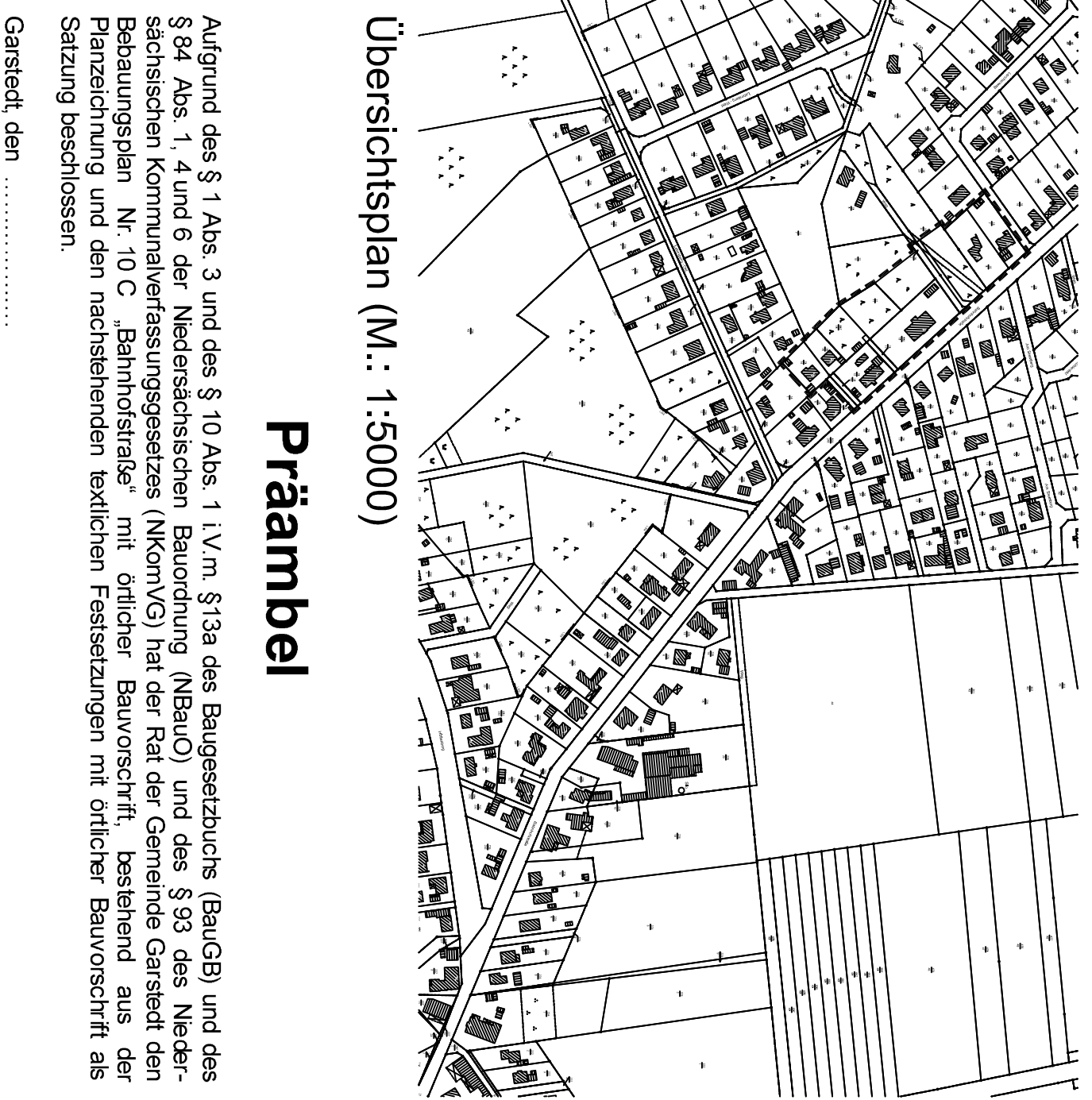




Präambel

Aufgrund des § 1 Abs 3 und des § 10 Abs 1 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 64 Abs. 1 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 33 des Nieder-
sächsischen Bauordnungsrechts (NBauO) ist es erforderlich, den B-Plan Nr. 10 C "Bahnhofstraße" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der
Planzeichnung und den nachstehenden örtlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift als
Satzung beschließen

Gesamt, den

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat in seiner
Sitzung am 19.04.2012 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m.
§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Bauordnungsplan Nr. 10 C "Bahnhofstraße" mit
örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der
entsprechende Entwurf ist am 02.05.2012
aufgrund der dann erfolgten Erhebungen
aufgrund der Planprüfung hat der Rat der
Gemeinde Garstedt in seiner Sitzung am
27.02.2014 die Anpassung des Planungs-
verfahrens beschlossen. Der Entwurf hat
Innenentwicklung gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m.
§ 10 BauGB beschlossen.

- Bürgermei-

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat in seiner
Sitzung am 12.05.2014 den Entwurf des
Satzungsplanes Nr. 10 C "Bahnhofstraße" mit
örtlicher Bauvorschrift beschlossen und die
Beauftragung der von der Änderung betroffenen
Bauwerke gemäß § 13 Abs 2 Nr. 3 BauGB i.V.m.
§ 4 Abs 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bauordnungsplans und der
Satzungsplans ist am 28.07.2014 gemäß § 13 Abs 2 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Gesamt, den

- Bürgermei-

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat den
Bauordnungsplan Nr. 10 C "Bahnhofstraße" mit
örtlicher Bauvorschrift beschlossen und die
Beauftragung der von der Änderung betroffenen
Bauwerke gemäß § 13 Abs 2 Nr. 3 BauGB i.V.m.
§ 4 Abs 2 BauGB beschlossen.

- Bürgermei-

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat den
Bauordnungsplan Nr. 10 C "Bahnhofstraße" mit
örtlicher Bauvorschrift beschlossen und die
Beauftragung der von der Änderung betroffenen
Bauwerke gemäß § 13 Abs 2 Nr. 3 BauGB i.V.m.
§ 4 Abs 2 BauGB beschlossen.

- Bürgermei-

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat den
Bauordnungsplan Nr. 10 C "Bahnhofstraße" mit
örtlicher Bauvorschrift beschlossen und die
Beauftragung der von der Änderung betroffenen
Bauwerke gemäß § 13 Abs 2 Nr. 3 BauGB i.V.m.
§ 4 Abs 2 BauGB beschlossen.

- Bürgermei-

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat den
Bauordnungsplan Nr. 10 C "Bahnhofstraße" mit
örtlicher Bauvorschrift beschlossen und die
Beauftragung der von der Änderung betroffenen
Bauwerke gemäß § 13 Abs 2 Nr. 3 BauGB i.V.m.
§ 4 Abs 2 BauGB beschlossen.

- Bürgermei-

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat den
Bauordnungsplan Nr. 10 C "Bahnhofstraße" mit
örtlicher Bauvorschrift beschlossen und die
Beauftragung der von der Änderung betroffenen
Bauwerke gemäß § 13 Abs 2 Nr. 3 BauGB i.V.m.
§ 4 Abs 2 BauGB beschlossen.

- Bürgermei-

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat den
Bauordnungsplan Nr. 10 C "Bahnhofstraße" mit
örtlicher Bauvorschrift beschlossen und die
Beauftragung der von der Änderung betroffenen
Bauwerke gemäß § 13 Abs 2 Nr. 3 BauGB i.V.m.
§ 4 Abs 2 BauGB beschlossen.

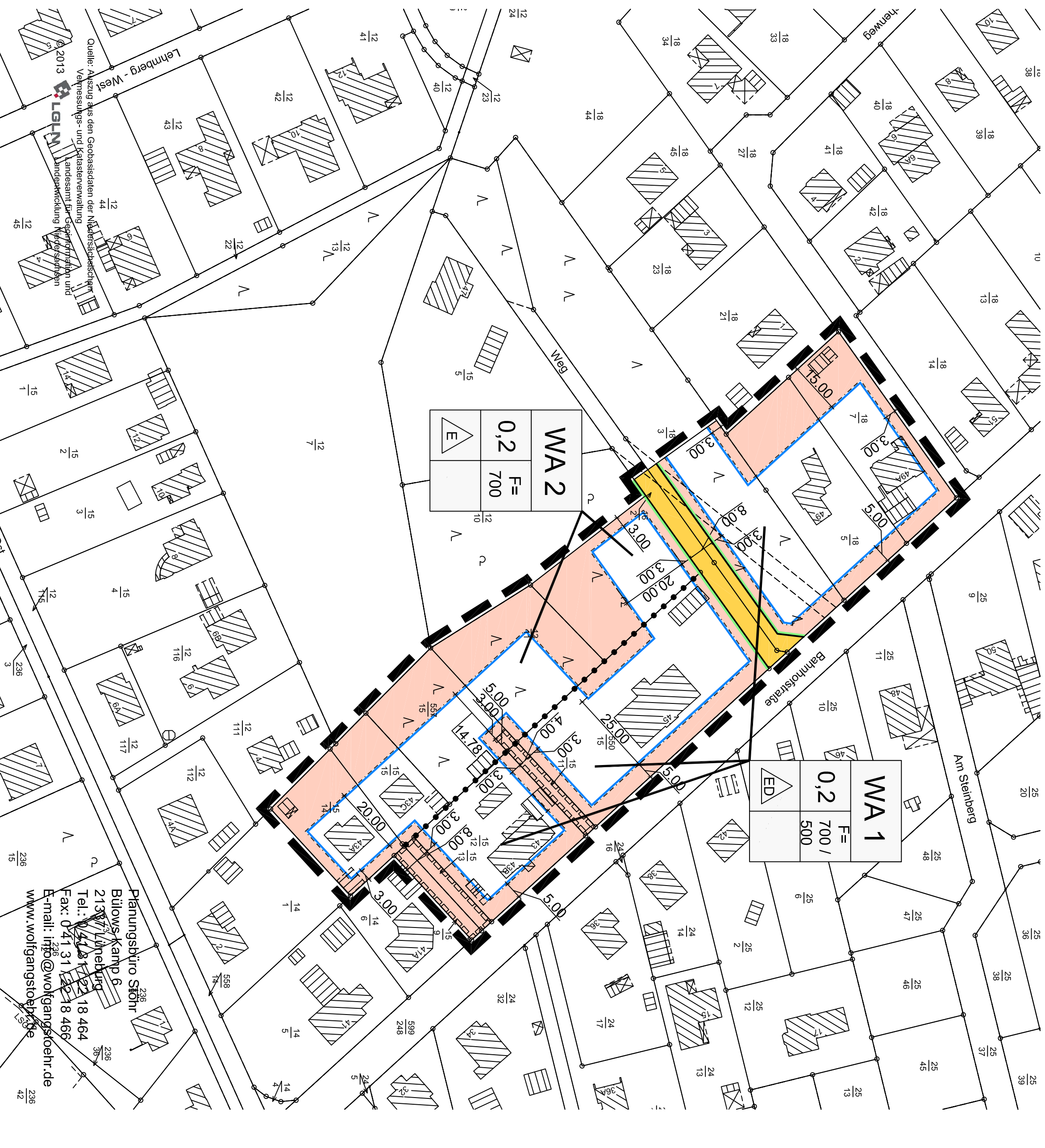
- Bürgermei-

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat den
Bauordnungsplan Nr. 10 C "Bahnhofstraße" mit
örtlicher Bauvorschrift beschlossen und die
Beauftragung der von der Änderung betroffenen
Bauwerke gemäß § 13 Abs 2 Nr. 3 BauGB i.V.m.
§ 4 Abs 2 BauGB beschlossen.

- Bürgermei-

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat den
Bauordnungsplan Nr. 10 C "Bahnhofstraße" mit
örtlicher Bauvorschrift beschlossen und die
Beauftragung der von der Änderung betroffenen
Bauwerke gemäß § 13 Abs 2 Nr. 3 BauGB i.V.m.
§ 4 Abs 2 BauGB beschlossen.

- Bürgermei-



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 + WA 2) gemäß § 4 Abs. 3 BauNO
bestimmte bauliche Nutzung ist zulässig, wenn die Bebauung
den Anforderungen der Bauvorschriften entspricht und die
Bauweise der Bebauung den Anforderungen der Bauvorschriften
entspricht.

1.2 Im Pangebiet gilt bei Grundstücken, die kleiner als die jeweils festgesetzte
Mindestgrundstücksgröße sind und die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans
festgesetzte Mindestgrundstücksgröße aufwiesen, auch für die nach einer
Grundstücksteilung, z.B. zwecks Weiterleitung, verbleibendes Restgrundstücksteile.
Sind die bereits vorhandene Grundstücksgröße (GZ) zum Zeitpunkt, das
der Bebauungsplan in Kraft tritt, größer als die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße,
so ist die Grundstücksgröße, die dem Grundstück zugeordnet ist, für die Festsetzung
des Grundstücks die GZ des stützenden legalen Bestandes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

Im Pangebiet ist pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4 Das Verbleiben anrechenbarer Grundstücksfläche (Wohnfläche) muss in den
Allgemeinen Wohngebieten mit 700 m² Mindestgrundstücksfläche (WA 1 + 2)
mindestens 400 m² pro Wohnfläche und im Allgemeinen Wohngebiet mit 500 m²
beträgen. Grundstücksfläche (Doppelhaushälterei) im WA 1 mindestens 550 m²
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Zentren / Steilplätze

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 + WA 2) sind Steilplätze und Parkplätze mit ihren
Flächenanteilen, Rasenflächen, Sportflächen o.ä. zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Oberflächenwasser / Versickerung der Niederschlagswasser

3.1 Aus Gründen des Gesundheitsschutzes und zum Schutz zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Pangebiet die ungesicherten
Niederschlagswasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den
Böden, zu versickern. Die Versickerung ist so zu gestalten, dass sie nicht zu
Bodenverhältnisse und Abstände zum Grundwasser bestehen. Eine Nutzung als
Brauchwasser ist zulässig.
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

4. Ordnung / Landschaftspflegemaßnahmen

4.1 Zur freien Durchgrünung sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und 2) pro
angelegene 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstammiger
städtischer Laubbau oder ein hochstammiger Obstbaum zu erhalten und
im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 + WA 2) sind die Baugrundstücke bei der
Bepflanzung mit Gehölzen überwiegend (mehr als 50 %) laubabwerfend zu
bepflanzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B.
als Begrünung, ist nicht zulässig. (Pflanzengestaltungen siehe Anlage zur
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeine Wohngebiete
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4, 2.1 und 4.1)

WA 1 - WA 2
Allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

0,2
1,2 Baugrundstücksfläche (GZ)

2,2 Baugrundstücksfläche (GZ)

700 / 500
Mindestgrundstücksgröße bei Einzelbauweise 700 m²
und bei Doppelhaushälterei Doppelhaushälterei 500 m²

2. Bauliches Baugestaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Offene Bauweise mit Einzelbauweise zulässig
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.2 Offene Bauweise mit Einzelbauweise zulässig
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.3 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.4 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.5 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.6 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.7 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.8 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.9 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.10 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.11 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.12 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.13 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.14 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.15 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.16 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.17 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.18 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.19 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.20 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.21 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.22 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.23 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.24 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.25 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.26 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.27 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.28 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.29 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.30 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.31 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.32 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.33 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.34 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.35 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.36 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.37 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.38 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.39 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.40 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.41 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.42 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.43 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.44 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.45 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.46 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.47 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.48 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.49 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.50 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.51 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.52 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.53 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.54 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.55 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.56 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.57 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.58 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.59 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.60 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.61 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.62 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.63 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.64 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)

2.65 Baugestaltung
(siehe weitere Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4)