

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MI 1 bis MI 3 Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1, 2, 4, 5 und 6

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
 Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Ziff.3

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO und § 1 (5) BauNVO erfolgt eine Gliederung und Einschränkung in den Mischgebieten 1-3.
- In den Mischgebieten 1-3 (MI 1-3) sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und Nr. 8 BauNVO und gem. § 6 (3) BauNVO unzulässig.
- Laut § 19 (4) BauNVO ist abweichend von Satz 2 für das MI 2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (Grundflächenzahl 0,6) durch Anlagen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO um bis zu 90 von Hundert zulässig.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Im Mischgebiet (MI), wo die Orientierungswerte für ein MI überschritten werden, ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicher zu stellen, dass auf der der Emissionsquelle im Norden zugewandten Gebäudeseite ausschließlich nicht immissionsempfindliche Räume wie Flure, Bäder, Küchen, Abstellräume angeordnet werden.
- Ausnahmsweise sind immissionsempfindliche Räume wie Schlafräume und Kinderzimmer auf der der Emissionsquelle im Norden zugewandten Seite der Gebäude zulässig, wenn diese mit einer nicht offenbaren Verglasung versehen werden. Die Lüftung ist dann z. B. durch schalldämmten Zwangslüftungen oder mit anderen geeigneten technischen Maßnahmen sicher zu stellen.

3.1.3 In Abhängigkeit der Lage der Gebäudeteile im jeweiligen Lärmpegelbereich sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen o. ä. die folgenden resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile im Sinne der DIN 4109 einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	In der Regel erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils
II	56 bis 60 dB (A)	30 dB (A)
III	61 bis 65 dB (A)	35 dB (A)
IV	66 bis 70 dB (A)	40 dB (A)
V	71 bis 75 dB (A)	45 dB (A)

- Für den Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.
- Schutzbedürftige Freiraumanlagen wie Terrassen, Balkone, Loggien sind ausschließlich auf der Südseite der Gebäude anzulegen. Sind einer Wohnung mehrere Freiraumanlagen zugeordnet, ist es ausreichend, wenn eine Anlage die Kriterien gemäß Satz 1 erfüllt.
- Sofern schalltechnisch nachgewiesen ist, dass in einem Abstand von 50cm vor der Mitte des geöffneten Fensters ein Immissionswert von 60 d B(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten wird, kann von den vorgenannten Maßnahmen abgesehen werden.

- Höhe baulicher Anlagen:
- Die Gebäudehöhe darf eine Firsthöhe von maximal 16,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. First im Sinne der Festsetzung ist die obere Begrenzung der Dachflächen.
- Die baulichen Anlagen dürfen eine maximale Traufhöhe von 7,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- Flachdachbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise kann im MI 2 ein Gebäude mit einem Flachdach und einer maximalen Grundfläche von 200 m² errichtet werden, wenn die maximale Höhe der Attika von 4,50 m eingehalten wird.
- Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauten, 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 Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche der Hauptstraße (L286) an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- Räume, die dem Aufenthalt von Personen dienen, dürfen aus brandschutzrechtlichen Gründen nicht in einer Höhe über 7,20 m Fertigfußboden angeordnet werden.
- Auf dem Grundstück sind mindestens 10 Bäume als Hochstamm zu pflanzen. Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Hinweise:

- Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Nach § 13 NDSchG bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist und bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Die Genehmigung kann versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung ist zu rechnen.
- Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die der Versorgung der bestehenden Gebäude an der Hauptstraße dienen

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund der § 84 Abs. 3 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Alte Schmiede". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer wie folgt zulässig:
 - Im MI 1 und MI 2 mit einer Neigung von 20 - 48°.
 - Im MI 3 mit einer Neigung von 35-48°.
 Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.
 Im MI 2 ist ein eingeschossiges Gebäude mit einem Flachdach zulässig.
 Für die Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

§ 3 Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung

Für die Deckung der geeigneten Dächer sind nur nicht hochglänzende Dachdeckungen in den Farbreihen ROT (RAL 3009, 3011, 3013, 3016), BRAUN (RAL 8004, 8012, 8015, 8016, 8019) und GRAU (RAL 7016, 7021, 7022, 7024) zulässig. Mischöne sind zugelassen. Dabei sind im MI 1 und MI 2 nur die Farbreihen ROT und BRAUN zu verwenden. Bei fachgeneigten Dächern und Flachdächern sind auch begrünte Dächer zulässig. Die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche ist zulässig. Für Wintergärten sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 3 dieser örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wahrenholz diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Wahrenholz, den 21.02.2018

gez. H. Pieper
(Bürgermeister)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Wahrenholz, den 21.02.2018

gez. H. Pieper
(Bürgermeister)

Siegel

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2017 LGLN
 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung
 Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig - Wolfsburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Sept. 2017). 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 26.02.2018

gez. Erdmann
(Amtl. Vermessungsstelle)
(Erdmann)

Siegel

Planverfasser Öffentl. best. Verm.-Ing.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
 Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Büro für Stadtplanung GbR
 Waisenhausdamm 7
 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 22.02.18

gez. F. Schwerdt
(Planverfasser)

Siegel

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.06.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und der örtlichen Bauvorschrift nach § 13a BauGB und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, die örtlichen Bauvorschrift und die Begründung haben vom 30.06.2017 bis 31.07.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wahrenholz, den 21.02.2018

gez. H. Pieper
(Bürgermeister)

Siegel

Erneute öffentliche Auslegungen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.12.2017 den geänderten Entwürfen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der örtlichen Bauvorschrift sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegungen wurden am 13.12.2017 und am 24.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, die örtliche Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 21.12.2017 bis 11.01.2018 und vom 01.02.2018 bis 15.02.2018 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Wahrenholz, den 21.02.2018

gez. H. Pieper
(Bürgermeister)

Siegel

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und die Örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 20.02.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Wahrenholz, den 21.02.2018

gez. H. Pieper
(Bürgermeister)

Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der Örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 28.02.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 2 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
 Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 28.02.2018 in Kraft getreten.

Wahrenholz, den 04.04.2018

gez. H. Pieper
(Bürgermeister)

Siegel

Erneute Bekanntmachung und rückwirkendes In-Kraft-Treten
 Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.2018 im Amtsblatt Nr. 5 für den Landkreis Gifhorn erneut bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Damit treten der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und die örtliche Bauvorschrift rückwirkend am 28.02.2018 unter Bezug auf § 214 Abs. 4 BauGB in Kraft.

Wahrenholz, den 05.06.2018

gez. H. Pieper
(Bürgermeister)

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wahrenholz, den

.....
(Bürgermeister)

Wahrenholz, den

.....
(Bürgermeister)



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

Wahrenholz, den

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Wahrenholz
Alte Schmiede
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

In Kraft getretene Fassung

970/500



Angefertigt im September 2017 durch Peschke, VT
 Auftragsnr.2017-8019.....
 Gemarkung ...Wahrenholz.....
 Flur20.....
 Maßstab 1:1000.....
 DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Kirschwall 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!
 gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. OBl. 2003 S. 5)

