

**PLANZEICHENERKLÄRUNG** (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

**MD** Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung

**0,3** Grundflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

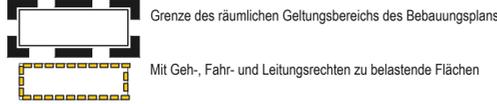
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

Private Grünfläche

Weide- Grabeland

Sonstige Planzeichen



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist wie folgt festgesetzt:
  - für Einzelhäuser mit 800 m<sup>2</sup>.
  - für Doppelhäuser, je Doppelhaushälfte mit 700 m<sup>2</sup>.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 wird die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden in Abhängigkeit zu den Grundstücksgrößen wie folgt festgesetzt:  
Eine Wohnung in Wohngebäuden ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück zulässig, jedoch nicht mehr als 2 Wohnungen auf dem gesamten Baugrundstück.
- Höhe baulicher Anlagen:
  - Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des dem Gebäude zugeordneten Straßenabschnittes (Fahrbahnachse).
  - Drempel (Kniestöcke) sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Gemessen zwischen der Oberkante der Rohdecke und dem Traufpunkt. Der Traufpunkt ist die Schnittkante von der Außenmauerfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
  - Die Gebäudehöhe im Dorfgebiet (MD) darf eine Firsthöhe von maximal 9 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen:  
Begünstigte: Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Anlieger sowie ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger, sofern dieses zur Pflege der Grünflächen nötig ist.
- Als Ausgleich für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden 0,15 ha einer bereits erstellten Maßnahme gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.  
Die Maßnahme wurde bereits in Sinne eines Okokontos auf den Flurstücken 37 und 38, Flur 14 der Gemarkung Wahrenholz erstellt (Übersicht vgl. Anhang der Begründung).

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**

Aufgrund der §§ 56 sowie 97 und 98 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

**§ 1 GELTUNGSBEREICH**

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Felde". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

**§ 2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN**

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 28 - 48° zulässig. Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.

**§ 3 ANFORDERUNG AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG**

Für die Deckung der Sattel-, Krüppelwalmdächer und Walmdächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton in den Farbreihen ORANGE/ROT und BRAUN der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

Orange	RAL 2001	Rotorange
Rot	RAL 3000	Feuerrot
	3002	Karminrot
	3011	Braunrot
	3012	Tomatenrot
	3016	Korallenrot
Braun	RAL 8003	Lehm Braun
	8007	Rehbraun
	8011	Nussbraun
	8012	Rotbraun
	8015	Kastanienbraun

Mischungen der genannten Farbreihen sind zulässig. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig. Für Wintergärten sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

**§ 4 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE**

- Die Außenwandflächen sind in Ziegelsichtmauerwerk, Putz, Holz oder aus Kombinationen daraus herzustellen. Wintergärten aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff sind zulässig.
- Für Außenwandflächen aus Ziegelsichtmauerwerk ist nur Material mit Einfach- und Doppelbrand zulässig, nicht zulässig sind glasierte oder engobierte Materialien.
- a) Für Außenwandflächen aus Putz oder Holz ist ein Anstrich in den Farbreihen WEISS, BEIGE, GELB, GRAU und BRAUN der RAL Farbkarte 840 HR zulässig

Weiß	RAL 1013	Perweiß
	9001	Cremeweiß
	9002	Grauweiß
Beige	RAL 1014	Elfenbein
	1015	Hellelfenbein
	1001	Beige
	1011	Braunbeige
	1019	Graubeige
Gelb	RAL 1002	Sandgelb
	1024	Ockergelb
Grau	RAL 7030	Steingrau
	7034	Gelbgrau
	7035	Lichtgrau
	7036	Platingrau
	7037	Staubgrau
	7038	Achatgrau
Braun	RAL 8000	Grünbraun
	8001	Ockerbraun
	8003	Lehm Braun
	8004	Kupferbraun
	8023	Orangebraun
	8025	Blassbraun

- und Mischungen der genannten Farbtöne.
- Für Holz sind zusätzlich farblose Schutzanstriche zulässig. Holzoberflächen können auch unbehandelt bleiben, wenn sie aus einer Holzart bestehen, die natürlich vergraut.
  - Außenwandflächen der Nebenanlagen sind, sofern sie nicht in demselben Material und derselben Farbe wie die Hauptgebäude ausgeführt werden, diesen in der Farbe soweit als objektiv möglich anzupassen. Mischungen der genannten Farbreihen sind zulässig.

**§ 5 ANFORDERUNGEN AN DIE HÖHE UND GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind in einer Höhe bis zu 0,80 m über Oberkante Straßennachse und nur als lebende Hecke oder Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) und Mauern aus Lese- und Findlingsstein zulässig. Dabei darf die Mauer aus Lese- und Findlingsstein eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten und sollte mit einer lebenden Hecke hinterpflanzt werden.

**§ 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt/Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und die Örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Wahrenholz, den 25.6.2007

gez. Evers  
(Bürgermeisterin) Siegel

**Verfahrensvermerke**  
Aufstellungsbeschluss  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Wahrenholz, den 25.6.2007  
gez. Evers  
(Bürgermeisterin) Siegel

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 25.06.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Wahrenholz, den 25.6.2007

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

gez. Evers  
(Bürgermeisterin) Siegel  
Gifhorn, den 15.08.2007

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.8.2007 im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.8.2007 in Kraft getreten.

Wahrenholz, den 05.09.2007

gez. FS, gez. Schwerdt  
(Planverfasser) Siegel

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift 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 und der Örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

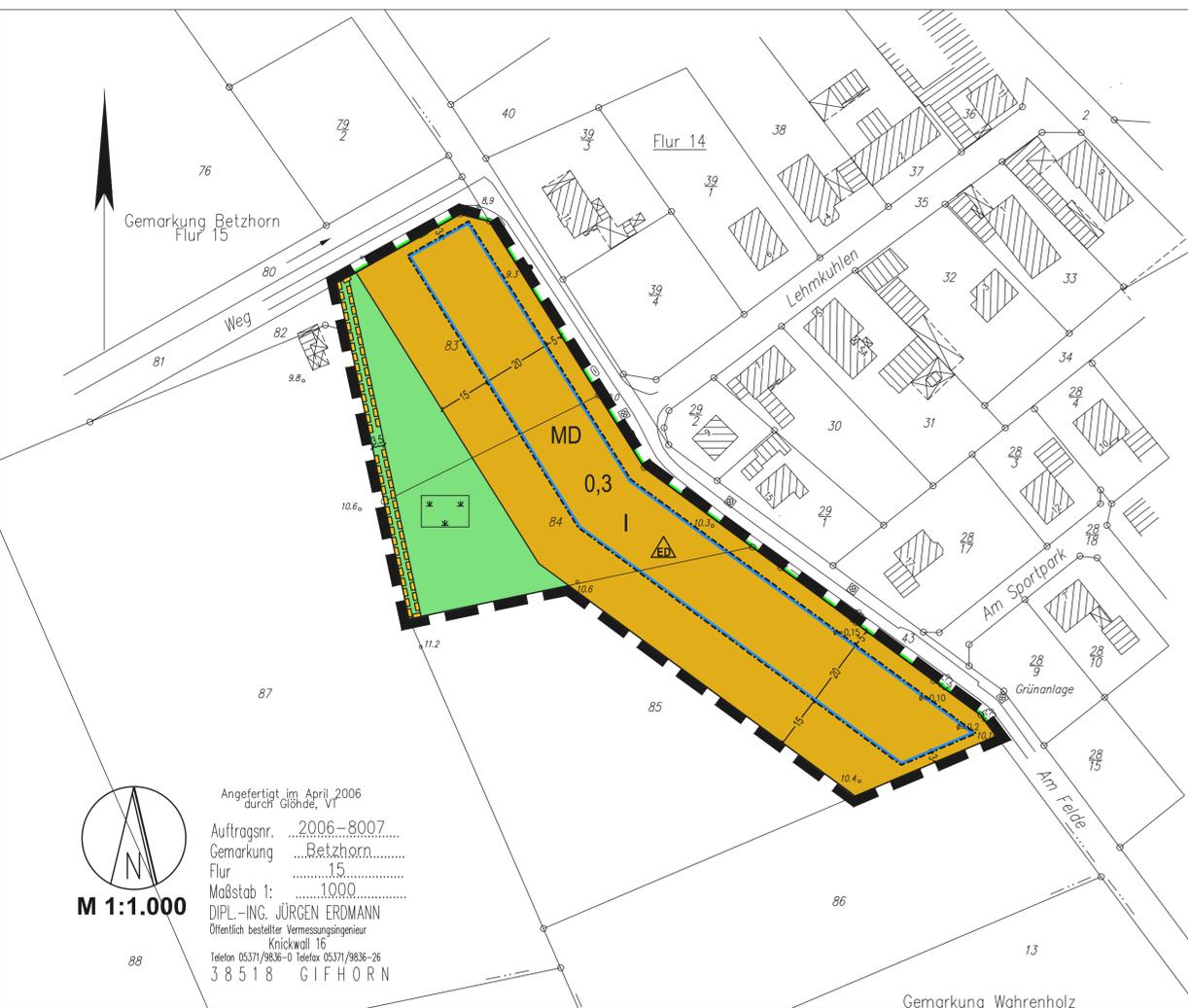
Wahrenholz, den .....

(Bürgermeisterin)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

**GEMEINDE WAHRENHOLZ  
ORTSCHAFT BETZHORN  
AM FELDE  
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT  
BEBAUUNGSPLAN**

Stand: In Kraft getretene Fassung  
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig



AH 07.07  
AH 06.07  
AH 04.07  
MP 03.07  
MP 09.06  
MP 04.06

Angefertigt im April 2006 durch Glöhde, VT  
Auftragsnr. ....2006-8007....  
Gemarkung .....Betzhorn.....  
Flur .....15.....  
Maßstab 1: .....1.000.....  
DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Knickwall 16  
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
3 8 5 1 8 G I F H O R N