

Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift Ziffer 2, 3 und 6-7 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Weißenberge" bleiben weiterhin bestehen.

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

1. Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Weißenberge", 1. Änderung.

Die bisherigen Ziffern 4.1 und 5.2 mit folgendem Wortlaut:

4. Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckungen

4.1 Für die Hauptgebäude sind nur Pfannendachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton zulässig. Für die Eindeckung ist nur Material in den Farben ROT und BRAUN zu verwenden: Farbreihe ROT: RAL 3000, 3002 bis 3005, 3009, 3011, 3013. Farbreihe BRAUN: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8011 bis 8015, 8019. Mischungen der genannten Farbreihen sind zulässig.

5. Anforderungen an die Höhenlage der baulichen Anlagen

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen die Gebäude bei eingeschossiger Bauweise eine Traufhöhe von 1,00 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Dachgeschossfußbodens nicht überschreiten. Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberfläche Dachhaut.

werden wie folgt geändert:

4. Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckungen

4.1 Für die Hauptgebäude sind nur Pfannendachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton sowie Stehpfalzdächer zulässig. Für die Eindeckung ist nur Material in den Farben ROT, BRAUN, GRAU und ANTHRAZIT und nicht glänzend zu verwenden: Farbreihe ROT: RAL 3000, 3002 bis 3005, 3009, 3011, 3013. Farbreihe BRAUN: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8011 bis 8015, 8019. Farbreihe GRAU und ANTHRAZIT RAL 7015, 7016, 7024, 7026 Mischungen der genannten Farbreihen sind zulässig.

5. Anforderungen an die Höhenlage der baulichen Anlagen

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen die Gebäude bei eingeschossiger Bauweise eine Traufhöhe von 1,50 m bei einer Dachneigung von 20° bis 30° und eine Traufhöhe von 1,00 m bei einer Dachneigung 31° bis 40° über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Dachgeschossfußbodens nicht überschreiten. Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberfläche Dachhaut.

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Ziffer 1, 2, und 5-9 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Weißenberge" bleiben weiterhin bestehen.

Die bisherigen Ziffern 3 und 4 mit folgendem Wortlaut:

- 3. a) Auf den Flächen des WA dürfen gem. § 19 (4) BauNVO nur 23 % der Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO überschritten werden.
b) Zu der zulässigen Grundfläche als Höchstmaß gem. § 19 BauNVO sind darüber hinaus überdachte Freisitze (Terrassen) mit einer max. Grundfläche von 20 m² auf den Flächen des WA zulässig.
c) Die Grundstücksgröße darf 1.000 m² nicht unterschreiten (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).
- 4. a) Auf den privaten Grünflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO nur folgende Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig:
- Gerätehäuser
- Kleingewächshäuser
- nicht überdachte Schwimmbecken
- Einfriedungen, Pergolen, Müllboxen
sofern sie insgesamt 12 m² Grundfläche nicht überschreiten.
In die 12 m² nicht einzurechnen sind die Einfriedungen, Pergolen und Müllboxen.
b) Grundstückszufahrten und Freisitze innerhalb der privaten Grünfläche sind versickerungsoffen zu gestalten.
c) Der vorhandene Baumbestand ist gem. § 9 (1) Ziffer. 6 BauGB zu erhalten.
d) Je 100 m² Fläche ist gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB mind. ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle, Lärche, Kiefer zu pflanzen. Dies gilt nicht für Flächen, deren vorhandener Baumbestand die Forderungen des Pflanzgebotes bereits erfüllen.

werden wie folgt geändert:

- 3. a) Auf den Flächen des WA darf die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO zusätzlich zu der zulässigen Grundfläche durch überdachte Freisitze (Terrassen) mit einer max. Grundfläche von 20 m² auf den Flächen des WA überschritten werden. Dieses gilt auch für Freisitze mit gleicher max. Grundfläche, die direkt an das Hauptgebäude angebaut sind.
b) gem. § 19 (4) BauNVO darf die GRZ bis 60% durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO überschritten werden. Die notwendige Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen ist dabei nur mit der Hälfte der Fläche anzurechnen. Gemäß Ziffer a) festgesetzte Terrassen sind nicht anzurechnen.
c) Die Grundstücksgröße darf 1.000 m² nicht unterschreiten (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).
- 4. Auf den privaten Grünflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO nur folgende Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig:
a) eine notwendige befestigte Grundstückszufahrt je Grundstück mit einer Breite von maximal 3,00 m. Diese ist nicht auf die GRZ anzurechnen.
b) - Gerätehäuser
- Kleingewächshäuser
- nicht überdachte Schwimmbecken
- Einfriedungen, Pergolen, Müllboxen
sofern sie insgesamt 12 m² Grundfläche nicht überschreiten.
In die 12 m² nicht einzurechnen sind die Einfriedungen, Pergolen und Müllboxen.
c) Freisitze innerhalb der privaten Grünfläche sind versickerungsoffen zu gestalten.
d) Der vorhandene Baumbestand ist gem. § 9 (1) Ziffer. 6 BauGB zu erhalten.
e) Je 100 m² Fläche ist gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB mind. ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle, Lärche, Kiefer zu pflanzen. Dies gilt nicht für Flächen, deren vorhandener Baumbestand die Forderungen des Pflanzgebotes bereits erfüllen.

Hinweis:

Kampfmittelrisiko: Im Planbereich kann eine Belastung durch Luftkampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich gilt: Jeder Bauherr hat auf seinem Grundstück nach § 13 NBauO (Niedersächsische Bauordnung) dafür Sorge zu tragen, dass das Baugrundstück für eine bauliche Anlage entsprechend geeignet ist. Zum Nachweis auf Bebaubarkeit gehört auch der Nachweis auf Kampfmittelfreiheit.

Der Nachweis auf Kampfmittelfreiheit ist im Vorfeld von Bodeneingriffen durch den Bauherren zu führen.

Anmerkung: In der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Übersichtskarte zur Auswertung auf Luftkampfmittel mit Erläuterungen enthalten

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 örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Wahrenholz, den 10.07.2020

gez. H. Pieper (Bürgermeister) (Pieper) Bürgermeister

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Wahrenholz, den 07.02.2020

gez. H. Pieper (Bürgermeister) (Pieper) Bürgermeister

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2011 LGLN

Planverfasser

Die Entwürfe des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 02.07.20

gez. F. Schwerdt (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2019 den Entwürfen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 28.02.2020 bis 09.04.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wahrenholz, den 10.07.2020

gez. H. Pieper (Bürgermeister) (Pieper) Bürgermeister

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 29.04.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Wahrenholz, den 10.07.2020

gez. H. Pieper (Bürgermeister) (Pieper) Bürgermeister

Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und der örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.07.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 7 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung und die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.07.2020 in Kraft getreten.

Wahrenholz, den 10.08.2020

gez. H. Pieper (Bürgermeister)

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 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 der Innenentwicklung und der örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

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)

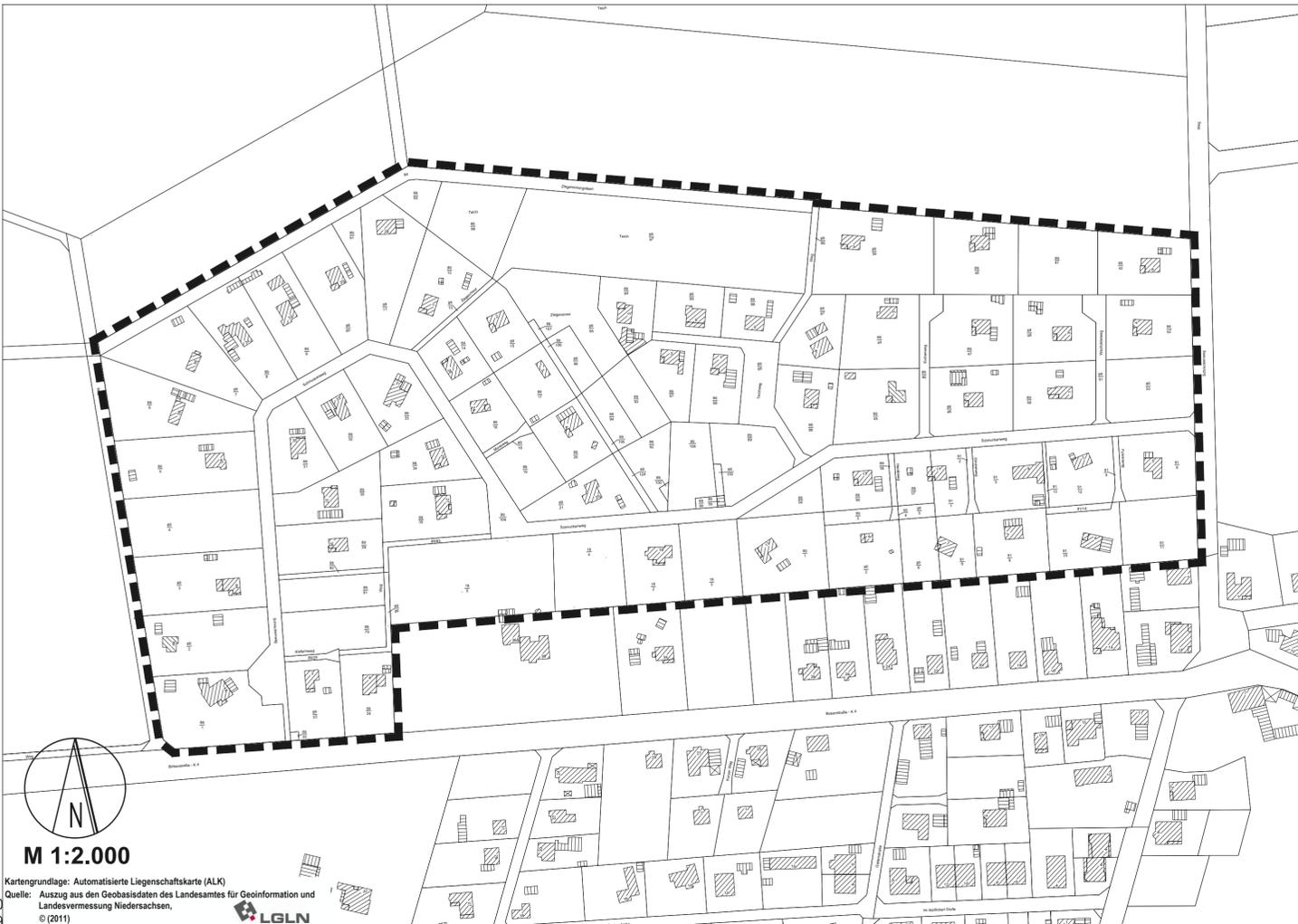
Gemeinde Wahrenholz Ortsteil Weißenberge

Am Weißenberge mit örtlicher Bauvorschrift 1. Änderung

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

970/420



M 1:2.000

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2011) LGLN