



Urschrift

GEMEINDE WAHRENHOLZ

RÄHRACKER II

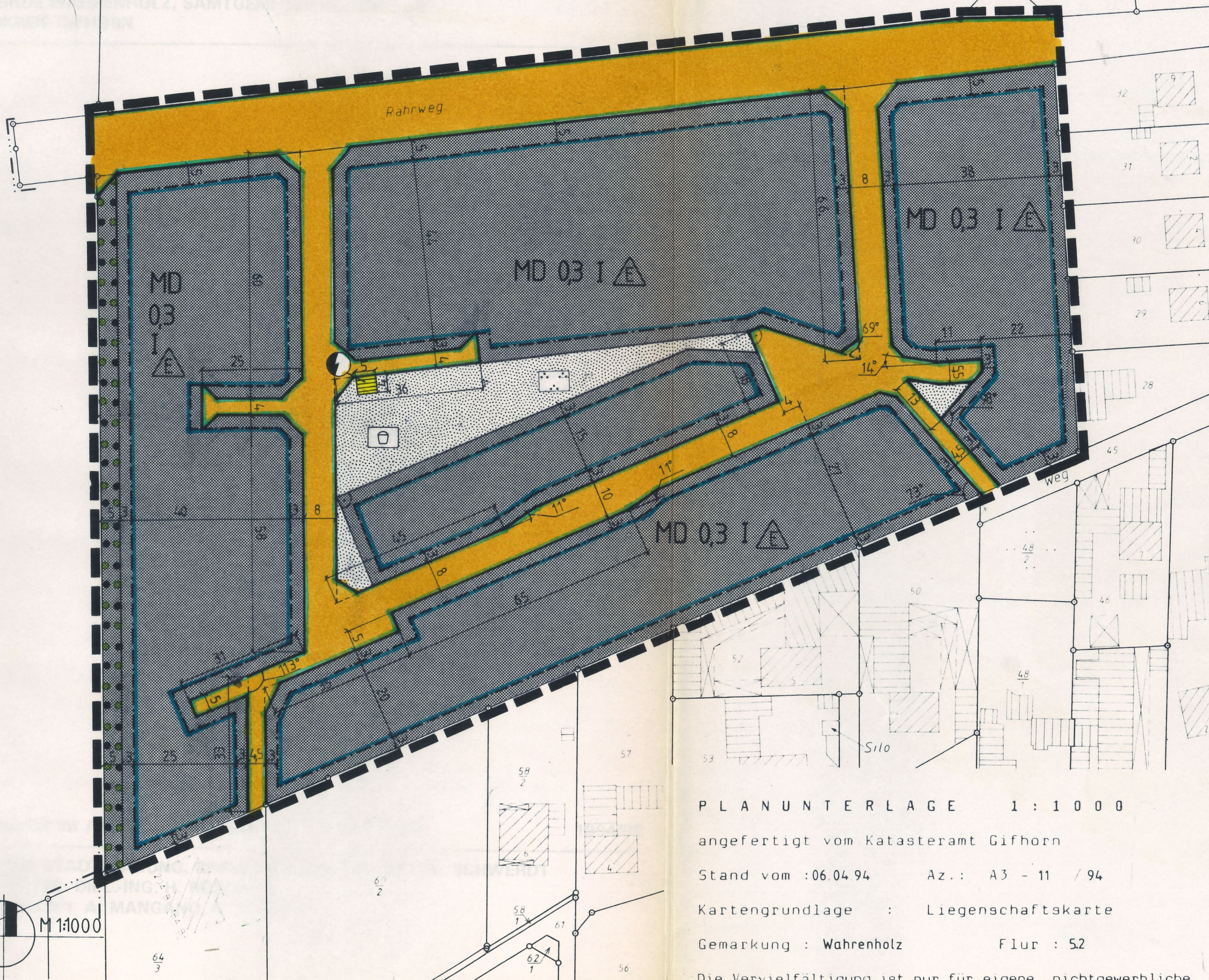
MIT ÖRTL. BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

BEBAUUNGSPLAN

AV

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 38100 Braunschweig

Urschrift
 BEGRÜNDUNG
 ZUM BEBAUUNGSPLAN "RÄHRACKER K/W'S
 ÖRER GESTALTUNG"
 GEMEINDE WÄHRENHOLZ, SAMTGEMEINSCHAFT
 LANDKREIS WÜRTEMBERG



PLANZEICHNUNG

ART DER BAUWEISE



MASS DER BAUWEISE

0,3

I

BAUWEISE



VERKEHRSMITTEL



FLÄCHENFÜR
 SORGEN
 RUNGEN



GRÜNFLÄCHEN



PLANUNTERLAGE 1 : 1 0 0 0

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn

Stand vom : 06.04.94 Az.: A3 - 11 / 94

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte

Gemarkung : Wahrenholz Flur : 52

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds.Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985- Nds.GVBL.S.187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

M 1:1000

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 DORFGEBIETE

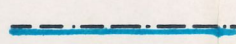
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG, offene Bauweise


 BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

 ELEKTRIZITÄT, TRAFU


GRÜNFLÄCHEN

 GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

 PARKANLAGE

 SPIELPLATZ

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

SONSTIGE PLANZEICHEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke für die Einzelhäuser wird mit 600 m² festgesetzt.
2. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
3. Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziff. 25 a und b BauGB.
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" gilt folgendes:

Der Bestand an Gehölzen ist zu erhalten und auf das nachfolgend aufgeführte Maß zu ergänzen:
 - a) Je 2 qm Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Roter und Schwarzer Holunder zu pflanzen.
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedenen Arten zu pflanzen.
 - b) Je 20 qm Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche zu pflanzen.
 - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
4. Für die Versiegelung der Straßenverkehrsfläche ist je 20 lfm Straße ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Eiche, Feldahorn, Hainbuche zu pflanzen.

5.

6.

HINW

Gemä
nach
tung
dadur
stört

Gemä
tause

ÖRT

Aufgr
(NBau

§ 1

§ 2

5. Für die Versiegelung der Baugrundstücke ist je angefangene 100 m² versiegelte Fläche ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum wie Eiche, Kastanie, Vogelkirsche, Linde, Esche, Ahorn, Hainbuche, Walnuß oder zwei hochstämmige Obstbäume wie Apfel, Birne, Süßkirsche zu pflanzen.
6. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gilt folgendes:
- Der zulässige Fuß- und Radweg ist in einer Breite von maximal 3 m auszuführen.
 - Es ist eine lockere parkartige Bepflanzung mit heimischen standortgerechten strauch- und baumartigen Gehölzen vorzunehmen.

HINWEIS

Gemäß § 213 (1) Nr. 3 handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese befestigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Gemäß § 213 (2) kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu zwanzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

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 ÜBER GESTALTUNG gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rähracker II". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 38 - 45° zulässig. Der Krüppelwalm ist so auszubilden, daß sein Traufenpunkt 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- und Krüppelwalmdächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton in den Farbreihen ORANGE/-ROT/BRAUN der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

ORANGE	RAL 2001	ROTORANGE
ROT	RAL 3000 3002 3011 3013 3016	FEUERROT KARMINROT BRAUNROT TOMATENROT KORALLENROT
BRAUN	RAL 8003 8007 8011 8012 8015	LEHMBRAUN REHBRAUN NUSSBRAUN ROTBRAUN KASTANIENBRAUN

Mischungen der genannten Farbreihen sind zulässig.

§ 4 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 Straßenachse und nur als lebende Hecke oder Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) zulässig.

§ 5 ANFORDERUNGEN AN DIE HÖHENLAGEN DER BAULICHEN ANLAGE

(1) Drempel (Kniestöcke)

Drempel (Kniestöcke) sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Gemessen zwischen der Oberkante der Rohdecke und dem Traufpunkt.

(2) Fußbodenhöhe des 1. Vollgeschosses

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des 1. Vollgeschosses darf maximal 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen. Eine abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern, jedoch nur bis maximal 1,00 m über dem Bezugspunkt.

(3) Firsthöhe

Die Gebäude dürfen eine Firsthöhe von maximal 9 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des dem Gebäude zugeordneten Straßenabschnittes (Fahrbahnachse).

§ 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 - 5 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 10.000,00 DM geahndet werden.

Aufgrund
97 und 98
Gemeinde-
plan bes-
stehender
stehender
sen:

Wahr

Bürger

Der Rat
seiner S
Aufstellu
der örtl
Gestaltu

Der
gemäß
18.0
macht.

anrenh

Stadt/

Die Plan
Inhalt de
und weist
samen bau
Ben, Wege
nach (Sta
Sie ist
lung der
Anlagen ge
Die Übertr
denden Gr
ist einwar

Gifho

Ka

Der Entw
und der
wurde aus

Dr
BU
Bo

Braunschwe

Aufgrund des § 3 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde ... diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wahrenholz

10. Feb. 1995

den ...
Sues
(Bürgermeister) (Evers)
1. stellv. Bürgermeisterin



den ...
Germer
(Gemeindedirektor)
Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.05.94 die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.07.94 ortsüblich bekanntgemacht.

10. Feb. 1995

den ...
Germer
(Gemeindedirektor)
Gemeindedirektor



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 6.4.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die örtliche Katasterkarte ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 12.1.95
Katasteramt



Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung
Bohlweg 1 Ruf 16061
38100 Braunschweig

Braunschweig, den 9.1.95

Warden

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.09.94 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 5.10.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben mit Begründungen vom 20.10.94 bis 22.11.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wahrenholz, den 10. Feb. 1995

den ...
Germer
(Gemeindedirektor)
Gemeindedirektor



Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen haben vom ... bis ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

den ...
Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom ... bis zum ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

den ...
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.12.94 als Satzung (§ 10 BauGB und § 97 NBauO) sowie die Begründungen beschlossen.

Wahrenholz, den 10. Feb. 1995

den ...
Germer
(Gemeindedirektor)
Gemeindedirektor



Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist der/die ... am ... gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Die/der ... hat am 01/16/70-00/90/95 erklärt, daß sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn, den 21.03.95
Im Auftrage:
Bezirksamtsregierung/Landkreis
Bielke
(Bäthe)

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den am ... (Az.: ...) genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ... beigetreten.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung haben zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Wegen der Auflagen/Maßgaben hat die Stadt/Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom ... bis ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

den ...
Stadt/Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 31.5.95 im Amtsblatt Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind damit am 31.5.95 in Kraft getreten.

Wahrenholz, den 06. Juni 1995

den ...
Germer
(Gemeindedirektor)
Gemeindedirektor



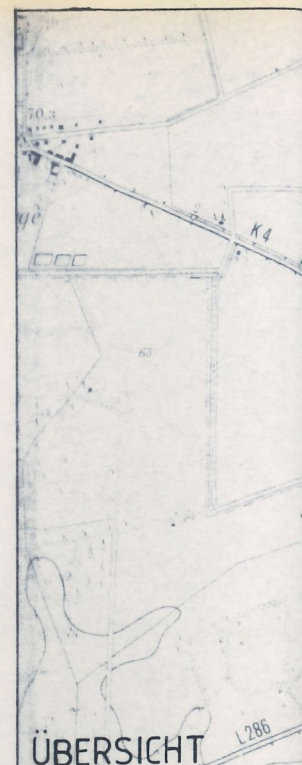
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Wahrenholz, den 6. Juni 1996
Sues
(Evers)
Bürgermeisterin



Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wahrenholz, den 6. Juni 2002
Sues
(Evers)
Bürgermeisterin



ÜBERSICHT

MIT

Büro für Stadtplanung