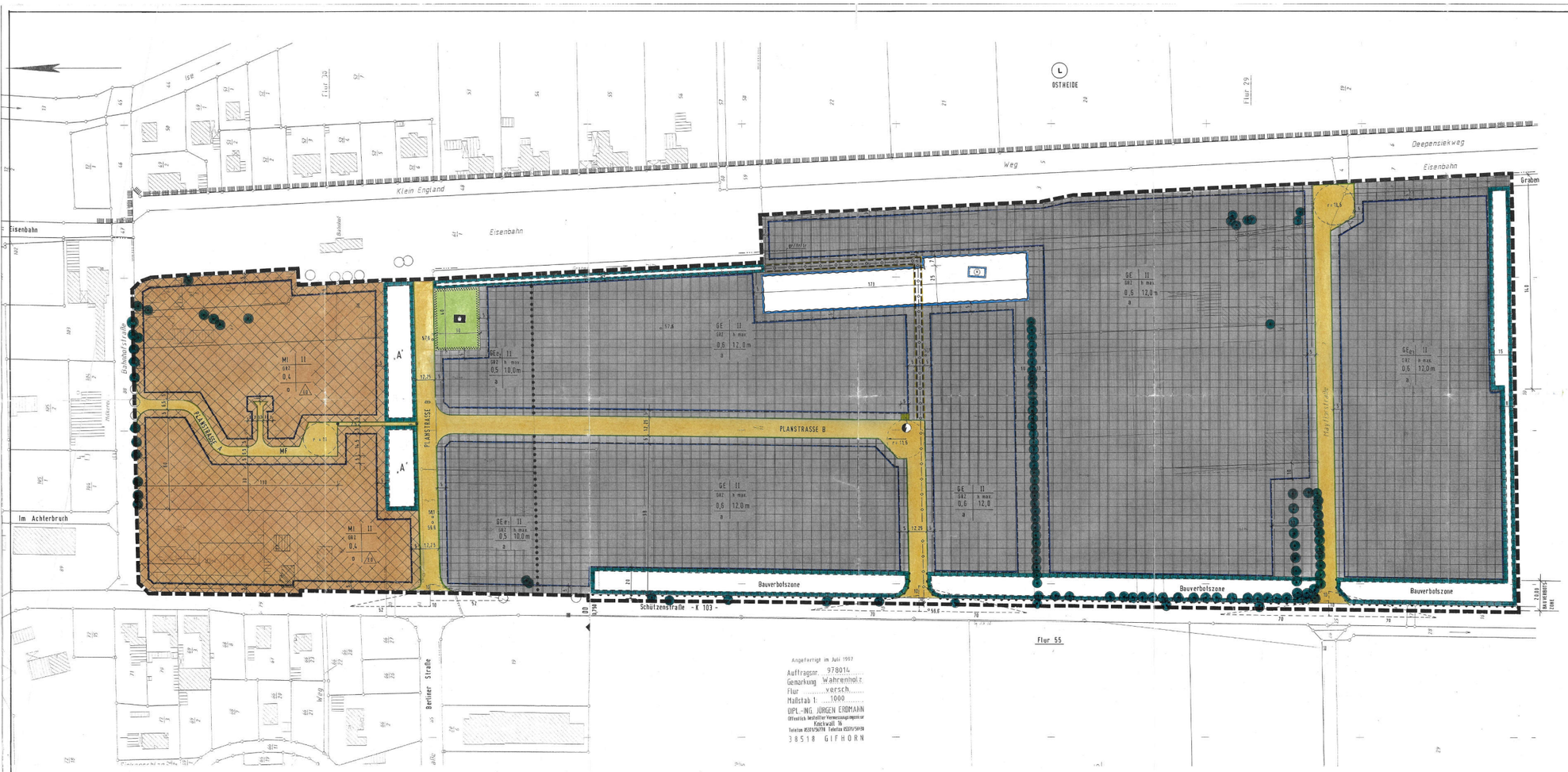


Angefertigt im Juli 1997
Auftragsnr. 978014
Gemarkung Wahrenholz
Flur ...versch...
Maßstab 1: ...1000...
DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Kreiswall 14
Telefon 05371/5878 Telefax 05371/5818
38518 GIFHORN

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 5, 8, 9 und 10
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 2 a), 3 und 4
- GE — Gewerbegebiet eingeschränkt[1], (§ 8 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 2 b, 3 und 4
- GE — Gewerbegebiet eingeschränkt[2], (§ 8 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 2 b, 3 und 4
- GE — Gewerbegebiet eingeschränkt[3], (§ 8 BauNVO) Siehe textliche Festsetzung Nr. 2 c, 3 und 4

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzung Nr. 8
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- h max. — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- S — Zweckbestimmung: Spielanlagen siehe textliche Festsetzung Nr. 11

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- MF — Straßenverkehrsfläche, Mischfläche
- F — Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität, Transformatorenstationsplatz

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Druckleitung, Abwasser - unterirdisch

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken siehe textliche Festsetzung Nr. 12

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- „A" — Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 7
- zu erhaltender Baum siehe textliche Festsetzung Nr. 6 f)

Sonstige Planzeichen

- gr/Tr/Lr — Mit Geb-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigter: Ver- und Entsorgungsträger sowie der jeweilige Grundstückseigentümer
- Sichtdreieck von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 80 / 0,750 — Ortsdurchfahrtsgrenze (km 0,750)

Nachrichtlich

Bauverbotszone gem. § 24 des Nds. Straßengesetzes, 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der K 103

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L — Landschaftsschutzgebiet „Ostheide"

Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen
   - Gartenbaubetriebe (Nr. 6);
   - Tankstellen (Nr. 7);
   - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8)

   ausgeschlossen.
2. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO gegliedert:
   a) Im Gewerbegebiet (GE) werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse zugeordnet sind, zugelassen.
   Es sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, daß an der Grenze der gewerblichen Nutzung zum eingeschränkten Gewerbegebiet folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
   tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB (A);
   nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB (A).
   b) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe^1) und (GEe^2) werden die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO zulässigen
   - Tankstellen (Nr. 3);
   - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4)

   ausgeschlossen.
   Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.
   Im GEe^1 sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, daß an der Grenze der gewerblichen Flächen zum Mischgebiet folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
   tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB (A):
   nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB (A).
   Im GEe^2 sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, daß an der Grenze der gewerblichen Flächen zum Mischgebiet folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
   tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 55 dB (A);
   nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB (A).
   c) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe^3) werden die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO zulässigen
   - Tankstellen (Nr. 3);
   - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4)

   ausgeschlossen.
3. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf
   - im GEe^1 und GEe^2 maximal 10,0 m;
   - im GEe^3 maximal 12 m
   - im GE maximal 12 m

   über dem Bezugspunkt liegen. Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind auf dem Dach angebrachte Antennen, Werbeanlagen und Hausschornsteine sowie technische Bauteile wie Aufzugsanlagen und Silos. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.
4. Im GE, GEe^1, GEe^2 und GEe^3 sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude über 50 m Länge zulässig.
5. Im Mischgebiet beträgt die Mindestbauplatzgröße:
   a) bei Einzelhäusern: 750 m²;
   b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte: 400 m².
6. Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 5 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
   a. Zu pflanzen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher. (siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlliste).
   b. Für die Bäume sind je 100 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
   c. Bei den Sträuchern ist je 2 m² Pflanzfläche 1 Gehölz zu pflanzen; es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
   d. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
   e. Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) ein Laubbaum, wie unter a. und b. festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
   f. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
7. Innerhalb der Flächen „A" mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung mit sogenannten „Königseichen" vorzunehmen.
   Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
8. Im Mischgebiet ist die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen nicht zulässig.
9. Im Mischgebiet sind die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
10. Im Mischgebiet sind die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
11. Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Spielanlagen" ist die Errichtung einer Skaterbahn, allerdings ohne „Halfpipe" sowie Möglichkeiten für „Streetball" und andere Bewegungssportarten für Kinder und Jugendliche zulässig.
12. Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden~~ / nebenstehenden / ~~obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Wahrenholz, den 15.12.1998
Werner
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Wahrenholz, den 15.12.1998
Werner
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 137, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 13.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07/1997). Sie ist inhaltlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen grafisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den
Erdmann
(Unterschrift)
Öffentl. best. Verm.-Ing.
(Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 18.01.1999

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt Stadtplaner
Am Allerkanal 5
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.05.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ ~~§ 9 Abs. 3 Satz 1 unter Hinweis i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB~~ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.06.1998 bis 22.07.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wahrenholz, den 15.12.1998
Werner
Bürgermeisterin

öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

..., den

Bürgermeisterin

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Eigentümern im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

..., den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.1998 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wahrenholz, den 15.12.1998
Werner
Bürgermeisterin

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 6 Abs. 3 Satz 2/§ 6 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen/Maßgaben /mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

..., den

Unterschrift

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

..., den

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.01.99 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29. Jan. 1999 rechtsverbindlich geworden.

Wahrenholz, den 08. Feb. 99
(Gormor)
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

..., den

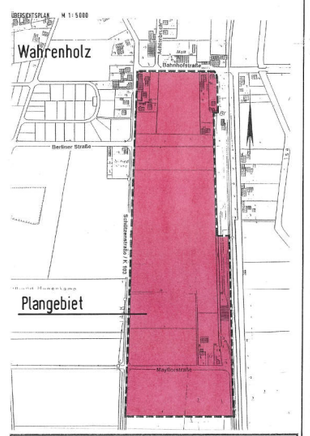
Bürgermeisterin

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

..., den

Bürgermeisterin



Gemeinde Wahrenholz
Ortsteil Wahrenholz

Bebauungsplan *Urschrift*
„Gewerbegebiet am Bahnhof"

Maßstab	Dipl.-Ing. Waldemar Goltz, Architekt · Stadtplaner, 38518 Gifhorn	Datum: 17.11.1997 geändert: 27.05.1998, 11.04.1999, 26.11.1999
1:1.000		