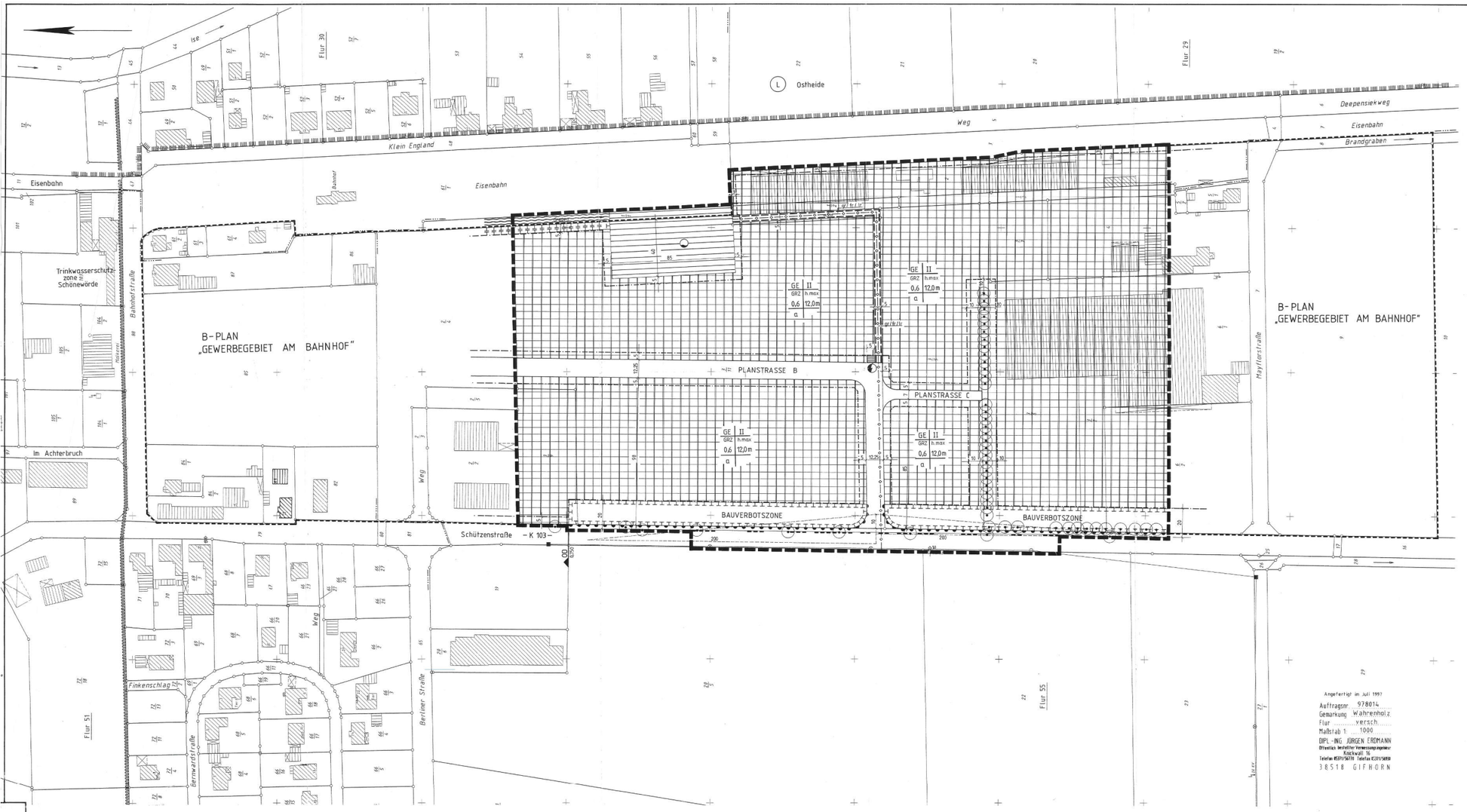


Angefertigt im Juli 1997
Auftragsnr. 978014
Gemarkung Wahrenholz
Flur versch.
Maßstab 1 : 1000
DIPL.-ING. JÜRGEN FROMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 14
Telefon 05371/6178 Telefax 05371/5898
38518 GIFHORN

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 / ~~obenste-henden~~ textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Wahrenholz , den

Bürgermeisterin (Siegel)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Wahrenholz , den

Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.05.1986, 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 / 5/97). 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.

Gifhorn , den

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 19. 08. 2002

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt · Stadtplaner
Am Allerkanal 6
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wahrenholz , den

Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung/mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem 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 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wahrenholz , 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 Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Wahrenholz , den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

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

Wahrenholz , den

Bürgermeisterin

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 6 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 3 Satz 2/§ 8 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. 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Wahrenholz , 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 bekannt gemacht.

Wahrenholz , den

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wahrenholz , den

Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Wahrenholz , den

Bürgermeisterin

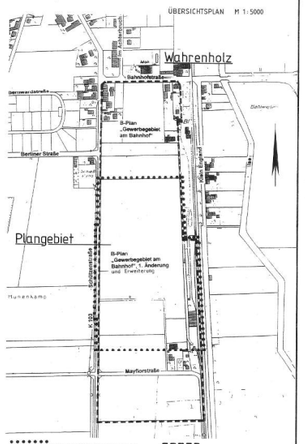
Mängel der Abwägung

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

Wahrenholz , den:

Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Bahnhof", 1. Änderung und Erweiterung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Bahnhof"

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

h max. — Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Zweckbestimmung: Wasser (Regenrückhaltebecken) siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Druckleitung, Abwasser - unterirdisch

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen, Graben

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 5

zu erhaltende Bäume siehe textliche Festsetzung Nr. 5.e)

Sonstige Planzeichen

GrFtrR — Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) 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 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich des seit dem 29.01.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Bahnhof"

OD — Ortsdurchfahrtsgrenze

Nachrichtlich

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

L — Landschaftsschutzgebiet „Ostheide"

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Trinkwasserschutzzone Gebiet „Schönewörde"

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

Textliche Festsetzungen

1. 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 Schallleistungspegel 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).
2. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf 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.
3. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
4. Innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
5. Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
   a) Zu pflanzen sind nur 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) Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebenentrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) ein Laubbaum, wie unter a. und b. festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
   e) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

Gemeinde Wahrenholz
Ortsteil Wahrenholz

Entwurf — Belegexemplar
Bebauungsplan — Verfahrensstand § 4 (1)/§ 3 (2) + § 3 (3)

„Gewerbegebiet am Bahnhof", 1. Änderung und Erweiterung

Maßstab	Dipl.-Ing. *Waldemar Goltz* Architekt · Stadtplaner Am Allerkanal 6 38518 Gifhorn	Datum: 19.08.2002
1:1.000		geändert: