

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 4
- MD** Dorfgebiete
- MDe** Dorfgebiete, eingeschränkt, s. textliche Festsetzung Ziff. 2, 4

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H 9m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg, s. textliche Festsetzung Ziff. 8
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ortsdurchfahrtsgrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen mit Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen für:
 - Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen, s. textliche Festsetzung Ziff. 9 siehe Hinweis
- Schutzstreifen Ver- und Entsorgungsleitungen, beidseitig, s. textliche Festsetzung Ziff. 9 siehe Hinweis

Grünflächen

- Private Grünflächen, mit Zweckbestimmung:
- Regenwasserrückhaltung, s. textliche Festsetzung Ziff. 5
- Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Leitungsträger
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzung Ziff. 6
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans **Im Syke II mit ÖBV**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **Im Syke mit ÖBV**

Nachrichtliche Übernahme

- Wasserschutzgebiet - Zone III A, s. Hinweis

Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Mindestgröße der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:
 - a) für Einzelhäuser mit 750 m².
 - b) für Doppelhäuser, je Doppelhaushälfte mit 700 m².
2. In dem eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO - Einzelhandelsbetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO - Tankstellen
 - § 5 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsgestätten
 - § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO - sonstige Gewerbebetriebe.
3. Höhe baulicher Anlagen:
 - 3.1 Die Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf eine Firsthöhe von maximal 9 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - 3.2 Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Geländeoberfläche der privaten Grundstücke i. S. des § 5 (9) NBauO.
 - 3.3 Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Belüftungen, etc. im technisch erforderlichen Umfang ist zulässig.
4. Nebenanlagen:
 - 4.1 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt eingeschränkt:
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist der Abstand der jeweiligen Baugrenze einzuhalten.
 - 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Windkraftanlagen ausgeschlossen.
5. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung Regenwasserrückhaltung ist ein ausreichend dimensioniertes Regenwasserrückhaltebecken in Absprache mit dem Wasserverband Gifhorn anzulegen. Die Abgabemenge in den nördlich des Neulandweges gelegenen Vorfluter darf den Wert HQ1 nicht überschreiten. Durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens müssen die Schutzbestimmungen der südlich verlaufenden Erdöföhrleitung eingehalten werden.

6. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB wird entlang der klassifizierten Straßen eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. In diesem Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.
7. Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ist südlich des Weges eine einreihige Hainbuchenhecke anzulegen und zu unterhalten.
8. Die unterirdischen Leitungen sowie deren Schutzstreifen dürfen nicht überbaut werden. In den Schutzstreifen dürfen keine tiefwurzelnden Pflanzen angepflanzt werden.
9. Externe Ausgleichsmaßnahme:
Von den 19,5 ha gemeindeeigenen Flächen im Naturschutzgebiet Großes Moor, die die Flurstücke 18/0, 20/0, 21/0, 22/0, 24/0, 26/1, 27/0, 6/0, 7/0, 10/0, 12/0, 13/0, 19/0, 32/0 und 38/0 in der Gemarkung Wahrenholz Flur 35 betreffen und auf denen Maßnahmen zur Vermischung durchgeführt wurden, werden anteilige Flächen als externe Ausgleichsflächen dem Bebauungsplan zugeordnet. Für die durchgeführten Maßnahmen ergibt sich in der Summe eine Aufwertung um 155,961 Werteneinheiten. Von dieser Gesamtsumme werden durch den vorliegenden Bebauungsplan 20,280 Werteneinheiten in Anspruch genommen.
Die externe Ausgleichsmaßnahme wird durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Örtliche Bauvorschrift

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

- § 1 **Geltungsbereich**
Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Im Syke II". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.
- § 2 **Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen**
Für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- und versetzte Puttdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40° zulässig. Dabei darf an den untergeordneten Dachflächen, wie die Nebenseite des Wohntrakts oder der Krüppelwalm, die festgesetzte Dachneigung von 40° überschreiten. Ein gegenüber versetztes Puttdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei horizontalen höhenversetzten Firsten und Giebelflächen gebildet wird.
Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.
Für die Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- § 3 **Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung**
Für die Deckung der geeigneten Dächer sind nur nicht glänzende Dachdeckungen in den Farbreihen ROT und BRAUN und GRAU zulässig. Mischtöne sind zugelassen. Bei flachgeneigten Dächern und Flachdächern sind auch begrünte Dächer zulässig.
Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.
Für Wintergärten und für Teile der Dachfläche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.
- § 4 **Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände und Stützmauern**
Fassadenoberflächen sind nur in weissen bis hell- und mittelgelbem Putz, Holz oder Stichtmauerwerk aus Ziegeln (in den Farbreihen GELB, ORANGE, ROT und BRAUN und GRAU (Mischttöne sind zulässig); Holz auch im Naturton) oder Naturstein zulässig.
Die Verwendung nichtglänzendem Metall ist für Hauptgebäude bis zu einem Anteil von 25 % je Fassadenseite und für Nebengebäude zulässig. Die Metalle sind in Fassadenfarben bzw. Naturton der Metalle auszuführen bzw. zu belassen.
Stützmauern sind hier mit Oberflächen, die in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen, 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 Findlingsgestein zulässig. Dabei darf die Mauer aus Lese- und Findlingsgestein eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten und sollte mit einer lebenden Hecke hinterpflanzt werden.
- § 6 **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt nach § 80 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 (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweis

1. Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerks Schönewörde. Die Richtlinien sind zu beachten.
2. Die Erdöföhrleitung ist in offener Bauweise zu kreuzen.

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, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Wahrenholz, den 20.7.2015

gez. Evers
(Bürgermeisterin) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Wahrenholz, den 20.7.2015

gez. Evers
(Bürgermeisterin) Siegel

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2015 LGL
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2015).
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.
*) Unzulässig sind (bitt. streichen)

Gifhorn, den 10.08.2015
gez. Erdmann
(Amtl. Vermessungsstelle) Siegel
Öffentlich best. Verm.-Ing.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwert
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 22.7.2015

gez. Schwert
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.03.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 12.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 24.03.2015 bis 27.04.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wahrenholz, den 20.7.2015

gez. Evers
(Bürgermeisterin) Siegel

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.05.2015 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 05.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 15.06.2015 bis 29.06.2015 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Wahrenholz, den 20.7.2015

(Bürgermeisterin) ...gez. Evers Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 17.07.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Wahrenholz, den 20.7.2015

gez. Evers
(Bürgermeisterin) Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.7.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 7 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.7.2015 in Kraft getreten.

Wahrenholz, den 3. Aug. 2015

gez. Evers
(Bürgermeisterin) Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Wahrenholz, den

(Bürgermeisterin)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Wahrenholz, den

(Bürgermeisterin)

Gemeinde Wahrenholz

Im Syke II
zugl. 1. Änd. Im Syke
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

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



Angefertigt im März 2015
durch Weinreich, VI
Auftragsnr. 2014-8035
Gemarkung Wahrenholz
Flur 49
Maßstab 1:1000
DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Kraack 16
Telefon 0537/9838-0 Telefax 0537/9838-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N

Verfügung für gewerbliche Zwecke
gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 2002 (BGB, 2002 S. 5)

