









# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 10



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und Nr. 10

## Maß der baulichen Nutzung

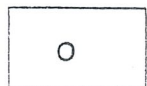


Grundflächenzahl

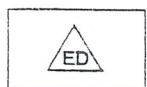


Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

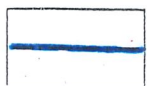
## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
siehe textliche Festsetzung Nr. 9 und 10



Baugrenze

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenverkehrsfläche, Mischfläche



Fußweg



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



Fläche für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Trafostation

## Grünflächen



Grünfläche, öffentlich  
siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und 4

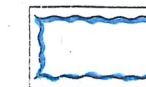


Zweckbestimmung:  
Spielplatz, öffentlich  
siehe textliche Festsetzung Nr. 4

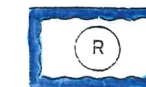


Grünfläche, privat  
siehe textliche Festsetzung Nr. 5

## 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



Zweckbestimmung:  
Regenrückhaltebecken  
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

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

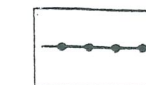


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 6

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (Nr. 2),  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3) ausgeschlossen.
2. Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5 bis 8 BauNVO zulässigen  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3),  
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5),  
- Gartenbaubetriebe (Nr. 6),  
- Tankstellen (Nr. 7) und  
- 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.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
4. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes für Kinder bis 12 Jahre zulässig.
5. Innerhalb der privaten Grünfläche ist das Anlegen einer Streuobstwiese zulässig.
6. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gilt für die im Plan festgesetzten Pflanzbindungen (pfb):
  - a) Zu pflanzen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher.  
(Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Platane, Kastanie);  
(Sträucher: Holunder, Haselnuß, Hundsrose, Weißdorn, Schlehe).
  - b) Bei Sträuchern ist je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen;  
Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
  - c) Für die Bäume sind je 30 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
  - d) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstückbefestigungen) 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm, wie unter a. 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.
  - f) Entlang des „Gamsener Weges“ und des „Schafstallweges“ ist für jedes neu zu bildende Grundstück innerhalb der festgesetzten Pflanzbindung eine Zufahrt von 3,50 m zulässig.
7. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
8. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
9. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
  - a) bei Einzelhäusern 750 m<sup>2</sup> ;
  - b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 500 m<sup>2</sup>.
10. Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind aus besonderen städtebaulichen Gründen maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

## Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

### § 1 Geltungsbereich

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Südlich Berliner Straße“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

#### 1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung und Farbton der Dacheindeckung), der Gebäudeaußenwandflächen, Gestaltung der Hauptgebäude und der Nebeneinrichtungen sowie der Gebäudehöhen und der Einfriedungen.

### § 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 48° zulässig. Der Krüppelwalm darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden. Er darf höchstens 1/3 der Giebelhöhe, gemessen von Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante Dachhaut) bis First, betragen.
2. Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
3. Für alle geneigten Dachflächen sind nur nichtglänzende Dacheindeckungsmaterialien aus Tonziegeln und Betondachsteinen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
  - RAL 3000 (Feuerrot),
  - RAL 3002 (Karminrot),
  - RAL 3011 (Braunrot),
  - RAL 8012 (Rotbraun),
  - RAL 8015 (Kastanienbraun)und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.
4. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und 3 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren) dienen.

### § 3 Gebäudeaußenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind als Sichtmauerwerk oder als verputzte Flächen herzustellen.

### § 4 Gestaltung der Hauptgebäude und der Nebeneinrichtungen

Sämtliche Hauptgebäude einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen (überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen) sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Farbgebung und Materialwahl soweit als objektiv möglich, aufeinander abzustimmen.

### § 5 Gebäudehöhen

1. Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,70 m über dem Bezugspunkt liegen.
2. Die Traufhöhe darf nicht höher als 4,0 m über dem Bezugspunkt liegen.
3. Bezugspunkt für § 5 Nr. 1 und 2 ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnnachse - für das jeweilige Grundstück.

### § 6 Einfriedungen

1. Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt (§ 5 Nr. 3) als senkrechte Holzlattenzäune oder als lebende Hecke zulässig; Einfriedungen als Holzlattenzäune mit Hecke sind ebenfalls zulässig.



3. Bezugspunkt für § 5 Nr. 1 und 2 ist die mittlere Höhenlage des zugewiesenen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

#### § 6 Einfriedungen

1. Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt (§ 5 Nr. 3) als senkrechte Holzlattenzäune oder als lebende Hecke zulässig;  
Einfriedungen als Holzlattenzäune mit Hecke sind ebenfalls zulässig.
2. Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von 0,20 m über dem unmittelbar angrenzenden Straßenbereich (Bürgersteig oder Fahrbahnoberkante) zulässig.

#### § 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,00 geahndet werden

De  
zu  
i.V  
Da  
be  
dt  
i.V



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) 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



den 15. Sep. 1997

(Germer) Bürgermeister

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Wahrenholz

, den

15. Sep. 1997



(Germer) Bürgermeister

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 19.09.1989, 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 3/96). 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.

Wolfsburg



9.9.1997

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 04.09.1997

Dipl.-Ing. Waldemar Galz

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.08.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wahrenholz

, den

15. Sep. 1997



(Germer) Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz s BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. ) unter Auflagen/Maßgaben /mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

, den

Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.



Gifhorn

, den

08. 12. 1997

(Unterschrift)

(Unterschrift)

Beitrittsbeschuß

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

Gemeindedirektor/in

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens



Gifhorn, den 04.09.1997

Dipl.-Ing.  
**Waldemar Goltz**  
Architekt · Stadtplaner  
Magdeburger Ring 2-10  
38518 Gifhorn

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.06.1997 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 02.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.07.1997 bis 11.08.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wahrenholz, den 15. Sep. 1997



*Germer*  
Gemeindedirektor/in  
(Germer)  
Bürgermeister

### 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 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

, den

Gemeindedirektor/in

### 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 Gelegentlich zur Stellungnahme bis zum gegeben.

, den

Gemeindedirektor/in

### Öffentliche Auslegung nach dem BauGB-MaßnahmenG

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 30.12.97 im Amtsblatt Nr. 18 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.12.97 rechtsverbindlich geworden.

Wahrenholz

, den 7. Jan. 1998



*Germer*  
(Germer)  
Bürgermeister

### 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.

, den

Gemeindedirektor/in

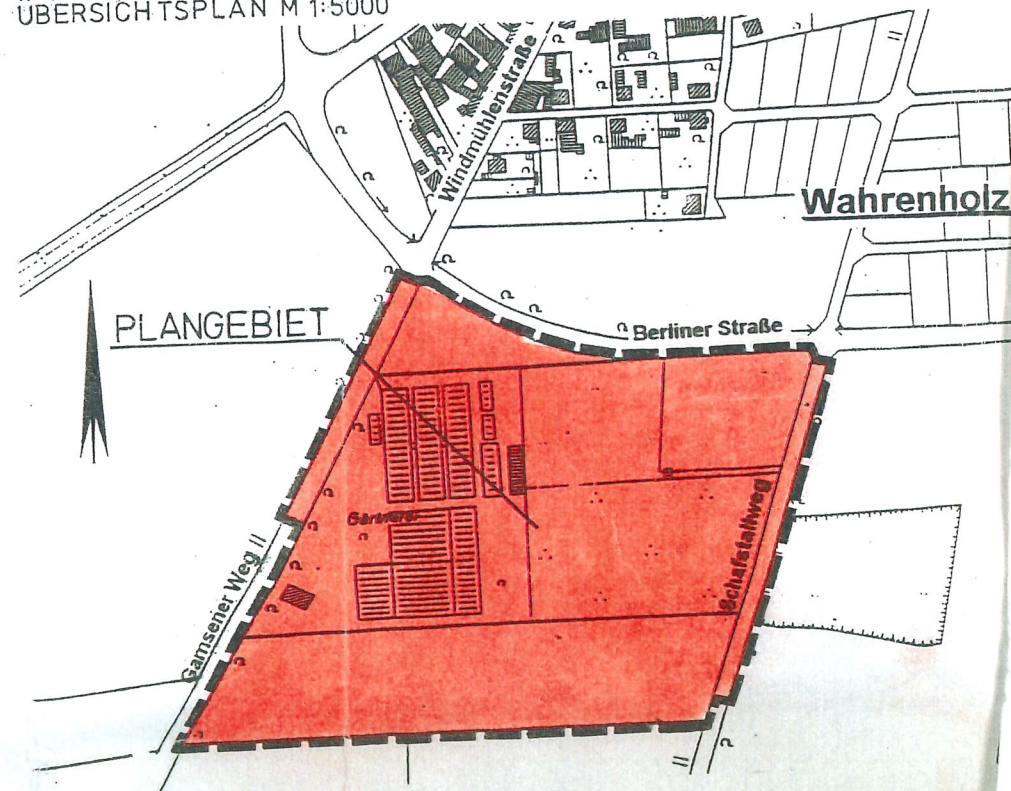
### Mängel der Abwägung

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

, den

Gemeindedirektor/in

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000





, den

Gemeindedirektor/in

### 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.

, den

Gemeindedirektor/in

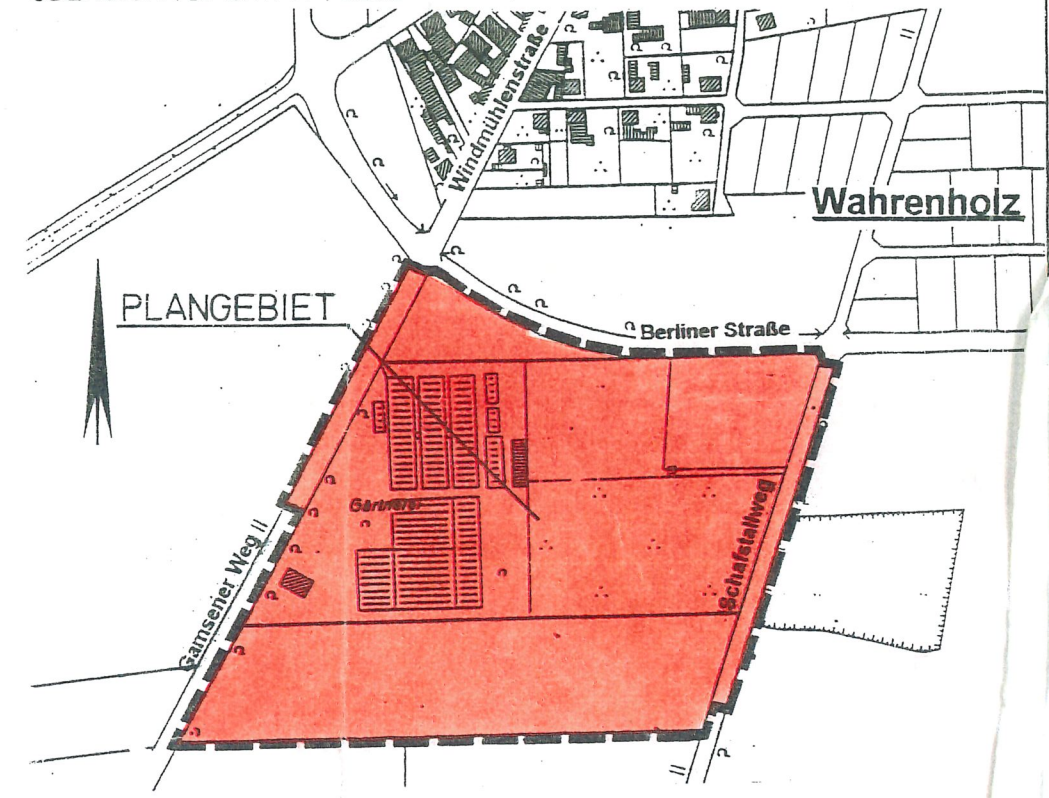
### Öffentliche Auslegung nach dem BauGB-MaßnahmenG

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 i.V.m. § 2 Abs. 3/Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG 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 i.V.m. § 2 Abs. 3/Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen.

, den

Gemeindedirektor/in

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



# Gemeinde Wahrenholz

## Ortsteil Wahrenholz

### *Urschrift*

### Bebauungsplan

## „Südlich Berliner Straße“

### mit örtlicher Bauvorschrift

M 1 : 1000

Dipl.-Ing.  
**Waldemar**  
 Architekt · Stad  
 Magdeburger Ri  
 38518 Gif

01.07.1997 / 03.09.1997

nkbe-  
 festge-  
 ken.  
 en.  
 dende  
 assig.  
 tze  
 en über-  
 über-  
 n.