

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1, 2, 3, 8

Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ortsdurchfahrtsgrenze

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

Versorgungsfläche Elektrizität

Versorgungsfläche Abwasser

Versorgungsfläche Abfall

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche, s. textl. Festsetzung Ziff. 4, 5

Private Grünfläche, s. textl. Festsetzung Ziff. 4, 5, 8

Parkanlage

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

Wasserflächen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 7

Abgrenzung von Biotopen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger, Anlieger, Notfahrzeuge

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textl. Festsetzung Ziff. 9

Altmunitionsverdachtsfläche, s. Hinweis

Bombardierung, Kriegseinwirkungen, Bodenverfärbungen im Grundstücks- und Trassenbereich - aus Sicherheitsgründen werden Gefahnerforschungsmaßnahmen empfohlen.

Kampfmittelbeseitigung, keine Aussage möglich, da der Bereich im Wald liegt.

Richtfunktrasse, Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkung beachten

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

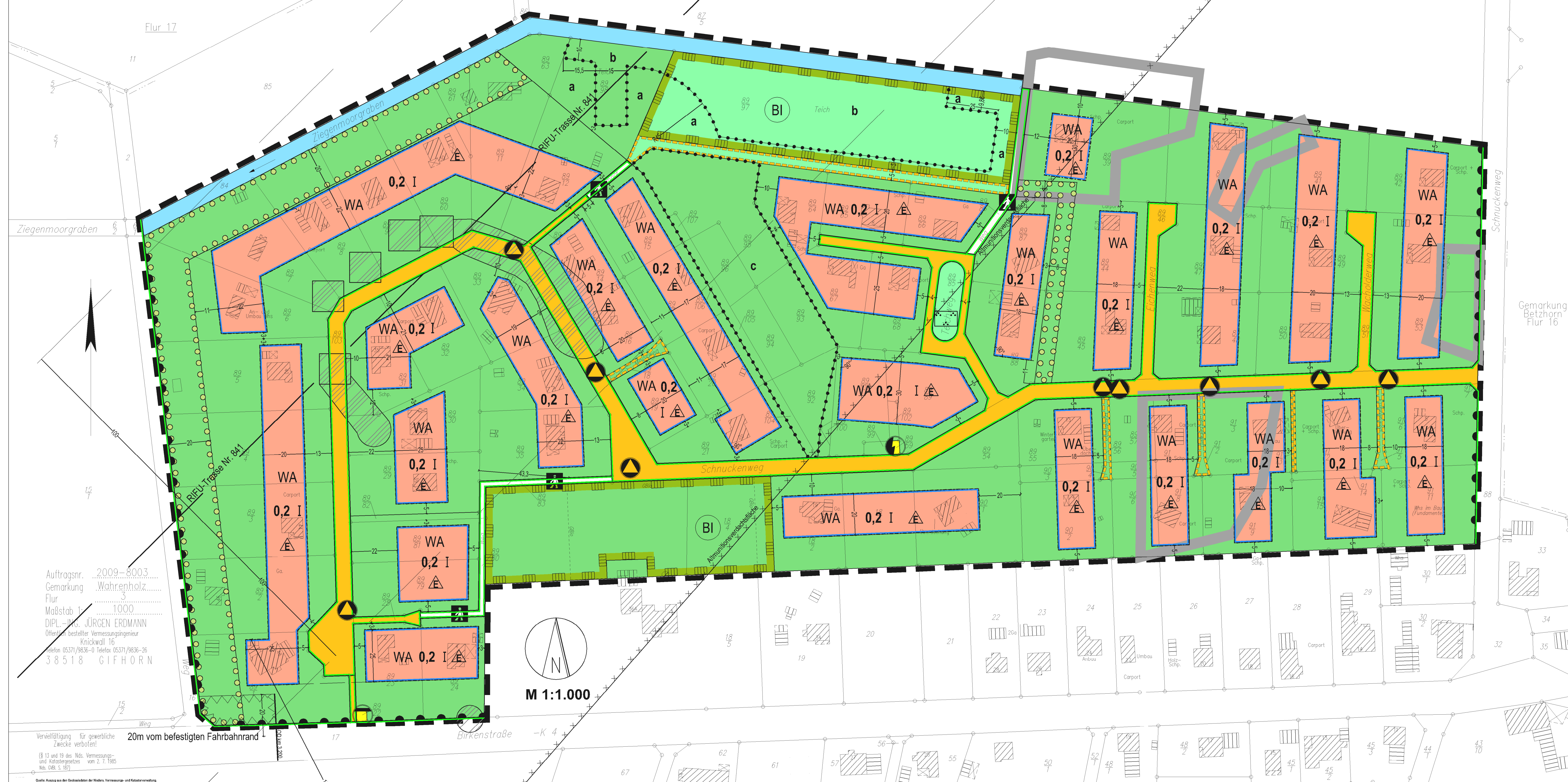
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Grünflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 1c (5) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke.
2. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die unter § 4 (3) BauNVO aufgezählten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans bis auf die Beherbergungsbetriebe.
3. a) Auf den Flächen des WA dürfen gem. § 19 (4) BauNVO nur 23 % der Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO überschritten werden.
b) Zu der zulässigen Grundfläche als Höchstmaß gem. § 19 BauNVO sind darüber hinaus überdachte Freisitze (Terrassen) mit einer max. Grundfläche von 20 m² auf den Flächen des WA zulässig.
c) Die Grundstücksgröße darf 1.000 m² nicht unterschreiten (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).
4. a) Auf den privaten Grünflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO nur folgende Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig:
- Gerätehäuser
- Kleingewächshäuser
- nicht überdachte Schwimmbecken
- Einfriedungen, Pergolen, Müllboxen
sofern sie insgesamt 12 m² Grundfläche nicht überschreiten.
In die 12 m² nicht einzurechnen sind die Einfriedungen, Pergolen und Müllboxen.
b) Grundstückszufahrten und Freisitze innerhalb der privaten Grünfläche sind versickerungssoffen zu gestalten.
c) Der vorhandene Baumbestand ist gem. § 9 (1) Ziffer. 6 BauGB zu erhalten.
d) Je 100 m² Fläche ist gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB mind. ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle, Lärche, Kiefer zu pflanzen. Dies gilt nicht für Flächen, deren vorhandener Baumbestand die Forderungen des Pflanzgebotes bereits erfüllen.
5. Für die privaten und öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB gilt Folgendes:
a) Auf der mit a) gekennzeichneten Fläche ist das vorhandene Grünland extensiv zu pflegen. Die Pflege hat in Form einer extensiven Beweidung oder durch eine 1 bis 2-schürige Mahd im Jahr nicht vor dem 1. Juli zu erfolgen.
b) In der mit b) gekennzeichneten Fläche gilt Folgendes:
1. Die vorhandenen Wasserflächen sind bei Bedarf zu entkräutern. Die Entkräutung hat abschnittsweise auf jeweils max. 1/3 der Fläche pro Jahr zu erfolgen. Die Maßnahme ist zwischen dem 15.08. und dem 01.10. eines Jahres durchzuführen.
2. Die nördlich an die Wasserflächen grenzenden Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind zu unterlassen.
3. Die Bereiche, die südlich an die Wasserflächen grenzen, sind gemäß a) extensiv zu pflegen.
4. Die Maßnahmen sind vor Beginn mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- c) Die mit c) gekennzeichnete Fläche ist als Hute Wald zu pflegen. Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen. Das Grünland ist durch eine Beweidung oder Mahd zu pflegen.
Als Einfriedung der Grundstücke sind Weidezäune mit einfachen Holzpfählen und Weidemaschendraht zulässig. Die maximale Höhe der Zäune beträgt 1,5 m.
6. Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes ist zu erhalten. Rodungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzliche Pflanzungen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur mit standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig (s. Artliste Textliche Festsetzung Ziff. 8).
7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB:
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gilt folgendes Pflanzgebot:
a) Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Holunder, Hundsrösche, Hainbuche, Schlehe, Hartnagel, Hasel, Faulbaum, Salweide zu pflanzen.
b) Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle zu pflanzen.
8. Als Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt auf den Baugrundstücken sind je angefangene 80 m² neu versiegelter Fläche mindestens 1 großkröniger Laubbaum und 5 strauchartige Gehölze der folgenden Arten zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB):
a) Baumarten: Stieleiche (Quercus robur), Waldkiefer (Pinus sylvestris), Hängebirke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia) mind. 3 x v., mit Ballen, Stammumfang mind. 12 - 14 cm.
b) Straucharten: Wacholder (Juniperus communis), Faulbaum (Frangula alnus), Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum) und strauchartige Ausbildungen der unter a) genannten Baumarten.
c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art und Ausgangsqualität zu ersetzen.
9. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird an der Kreisstraße (K 4) eine von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.

7. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherrin, Entwurfsverfasserin oder Unternehmerin vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 6 dieser Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.
Präambel und Ausfertigung
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NSO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, und die Örtliche Bauvorschrift als Sitzung beschlossen.
Wahrenholz, den 14.12.09
gez. Evers Siegel (Bürgermeisterin)
Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Wahrenholz, den 14.12.09
gez. Evers Siegel (Bürgermeisterin)
Salzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 09.12.2009 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.
Wahrenholz, den 14.12.09
gez. Evers Siegel (Bürgermeisterin)
Planunterlagen
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.06.2009). 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.
Gihorn, den 26.01.2010
gez. Erdmann Siegel (Öffentl. best. Verm.-Ing.)
Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.01.10 im Amtsblatt Nr. 1 für den Landkreis Gihorn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig
Wahrenholz, den 02.02.10
gez. Evers Siegel (Bürgermeisterin)
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.
Wahrenholz, den
(Bürgermeisterin)
Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.09.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Örtlichen Bauvorschrift und den Begründungen zugedruckt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.
Wahrenholz, den
(Bürgermeisterin)



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der §§ 56 sowie 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

1. Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Weißenberge".

2. Anforderungen an die Gestaltung von Außenwänden

2.1 Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in Ziegelmauerwerk, Putz und/ oder Holz auszuführen.

- Für das Ziegelmauerwerk ist nur Material in der Farbe ROT zu verwenden:
- Farbreihe ROT: RAL 3000 bis 3004, 3009, 3013.

- Für Putz sind die Farbtöne GRAU und ROT zulässig:
Farbreihe GRAU: RAL 7010 bis 7016 und RAL 7022 bis 7038.
Farbreihe ROT: RAL 3000 bis 3004, 3009, 3013.

- Holz und holzverschaltete Teile sind, sofern sie nicht naturblassen sind, nur in den Farbtönen BRAUN oder GRAU zulässig:
Farbreihe BRAUN: RAL 8000 bis 8024
Farbreihe GRAU: RAL 7010 bis 7026.
Mischungen der genannten Farbreihen sind zulässig.

2.2 Außenwände von untergeordneten Nebengebäuden und Garagen sind an das Hauptgebäude, so weit wie objektiv möglich, im Farbton und Material anzupassen.

3. Anforderung an die Gestaltung der Dachformen

3.1 Für das Hauptdach sind Satteldächer mit Dachneigungen von 20° bis 40° zulässig.

3.2 Für Garagen und andere Nebengebäude sind nur zulässig:
- Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 3 %,
- Satteldächer im Winkel des Daches des Hauptgebäudes.

4. Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckungen

4.1 Für die Hauptgebäude sind nur Pfannendachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton zulässig.

Für die Eindeckung ist nur Material in den Farben ROT und BRAUN zu verwenden:
Farbreihe ROT: RAL 3000, 3002 bis 3005, 3009, 3011, 3013.
Farbreihe BRAUN: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8011 bis 8015, 8019.
Mischungen der genannten Farbreihen sind zulässig.

4.2 Ausgenommen sind Glasdächer und -elemente, Dachflächen, die als Solar- oder Photovoltaikanlagen ausgebildet werden und Dachflächen von Gründächern, Wintergärten, Windfängen und Kleingewächshäusern sowie Flachdächer.

4.3 Zur Belichtung des Dachraumes sind nur dachflächengleiche Fenster zu verwenden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind in oder auf die Dachflächen in gleicher Neigung der Dachflächen zu montieren.

5. Anforderungen an die Höhenlage der baulichen Anlagen

5.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen die Gebäude bei eingeschossiger Bauweise eine Traufhöhe von 1,00 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Dachgeschossfußbodens nicht überschreiten. Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberfläche Dachhaut.

6. Anforderungen an die Höhe und Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur als lebende Hecken oder Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

Einfriedungen an den Nachbargrenzen der Grundstücke sind nur als lebende Hecken, Holzlattenzäune oder kunststoffummantelter Maschendraht bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Nachbarrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Im Bereich von Einfahrten und Zugängen sind Tore aus Holz und Metall und Torpfeiler aus Ziegelmauerwerk zulässig.

Gemeinde Wahrenholz
Ortsteil Weißenberge

"Am Weißenberge"
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig

AH 11.09
WI 09.09
WI 08.09
WI 07.09
AH 06.09
WI 05.09
WI 04.09
Auftraggeber: 2009-3003
Gemarkung: Wahrenholz
Flur: 17
Maßstab: 1:1000
DIPLOM-ING. JURGEN ERODMANN
Ordnungsbeauftragter Verordnungsgeber
Knickstraße 16
Telefon 0531/9836-0 Telefax 0531/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N
Verbindungs- für geotechnische Zwecke verboten
20m vom befestigten Fahrbahnrand
18 19 und 20 ein Maß, Versorgungs- und Abwasserleitungen vom 2. FAS
Maßstab 1:100
Dach: Auszug im Einheitsmaß der Verordnungs- und Fachliteratur