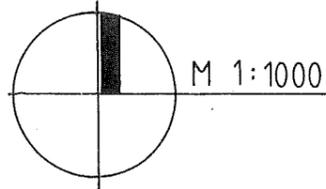
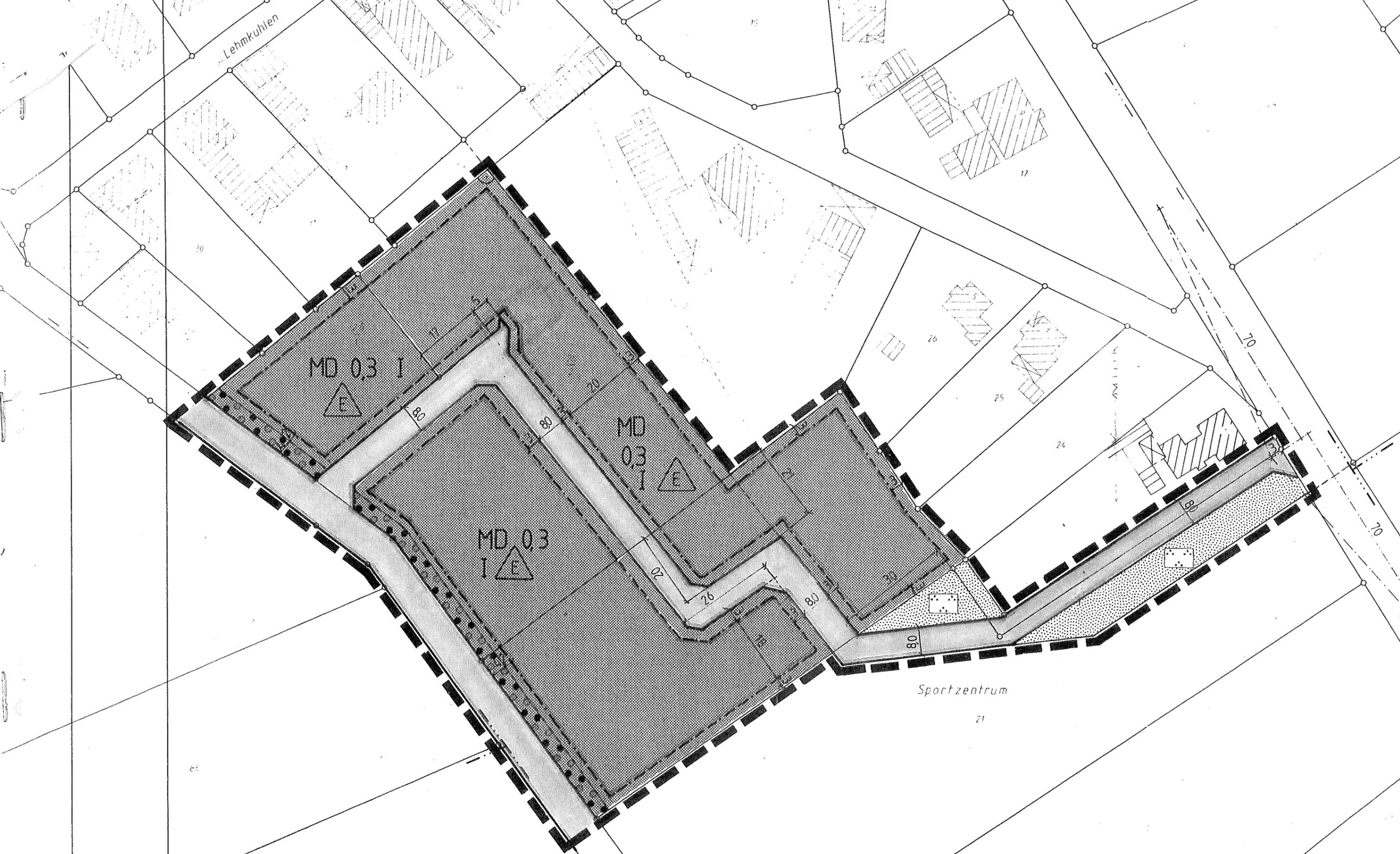


Urschrift

**GEMEINDE WAHRENHOLZ
ORTSTEIL BETZHORN**

**AM SPORTPARK
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHR. Ü. GESTALTUNG
BEBAUUNGSPLAN**

AV



AH 01/95
 AH 09/94
 AH 06/94

PLANUNTERLAGE 1:1000

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn

Stand vom : 21.04.94

Az.: A3 - 15/94

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte

Gemarkung : Betzhorn

Flur : 14

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds.Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985-Nds.GVBL.S.187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



DORFGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL

1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG, offene Bauweise



BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

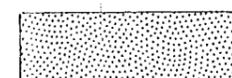


STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



SICHTDREIECK

GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH, s. textliche Festsetzung Ziff. 5



PARKANLAGE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke für die Einzelhäuser mit 600 m² festgesetzt.
2. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
3. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziff. 25 a und b BauGB.
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gilt folgendes:
 - a) Je 2 qm Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Roter und Schwarzer Holunder zu pflanzen.
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedenen Arten zu pflanzen.
 - b) Je 20 qm Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche zu pflanzen.
 - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 - d) Für die Grundstückszufahrten ist je Grundstück die Unterbrechung der Bepflanzungsfläche für eine Zufahrt mit einer Breite von max. 3 m zulässig.
3. Für die Versiegelung der Straßenverkehrsfläche ist je 20 lfm Straße ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Eiche, Feldahorn, Hainbuche zu pflanzen.
4. Für die Versiegelung der Baugrundstücke ist je angefangene 100 m² versiegelter Fläche ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum wie Eiche, Kastanie, Vogelkirsche, Linde, Esche, Ahorn, Hainbuche, Walnuß oder zwei hochstämmige Obstbäume wie Apfel, Birne, Süßkirsche zu pflanzen.
5. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gilt folgendes:
Es ist eine lockere parkartige Bepflanzung mit heimischen standortgerechten strauch- und baumartigen Gehölzen vorzunehmen.

HINWEIS

Gemäß § 213 (1) Nr. 3 handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese befestigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Gemäß § 213 (2) kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu zwanzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

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

§ 1 - GELTUNGSBEREICH

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Sportpark". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 38 - 45° zulässig. Der Krüppelwalm ist so auszubilden, daß sein Traufenpunkt nicht tiefer liegt, als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.

§ 3 ANFORDERUNG AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

Für die Deckung der Sattel- und Krüppelwalmdächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton in den Farbreihen ORANGE/ROT und BRAUN der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

ORANGE	RAL	2001	ROTORANGE
ROT	RAL	3000	FEUERROT
		3002	KARMINROT
		3011	BRAUNROT
		3013	TOMATENROT
		3016	KORALLENROT
BRAUN	RAL	8003	LEHMBRAUN
		8007	REHBRAUN
		8011	NUSSBRAUN
		8012	ROTBRAUN
		8015	KASTANIENBRAUN

§ 4 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 Straßenachse und nur als lebende Hecke oder Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) zulässig.

§ 5 - ANFORDERUNGEN AN DIE HÖHENLAGEN DER BAULICHEN ANLAGE

(1) Drempel (Kniestöcke)

Drempel (Kniestöcke) sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Gemessen zwischen der Oberkante der Rohdecke und dem Traufpunkt. Der Traufpunkt ist die Schnittkante von Außenmauerfläche mit der Oberkante Dachhaut.

(2) Fußbodenhöhe des 1. Vollgeschosses

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des 1. Vollgeschosses darf maximal 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen. Eine abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern, jedoch nur bis maximal 1,00 m über dem Bezugspunkt.

(3) Firsthöhe

Die Gebäude dürfen eine Firsthöhe von maximal 9 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

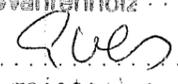
Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des dem Gebäude zugeordneten Straßenabschnittes (Fahrbahnachse).

§ 6 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 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 ÜBER GESTALTUNG (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 10.000,00 DM geahndet werden.

Aufgrund 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 hat der Rat der Gemeinde Wahrenholz 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:

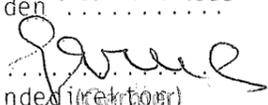
IS
§ 21
9 (1)
in Bä
n zu v
er der
§ 2
Der

10. Feb. 1995
Wahrenholz den

Bürgermeister (Evers)
1. stellv. Bürgermeisterin


(Germer)
Gemeindedirektor
(Stadt-/Gemeindedirektor)

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.05.94 die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.01.94 ortsüblich bekanntgemacht.

10. Feb. 1995
Wahrenholz den

Stadt/Gemeindedirektor
Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.04.94.....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die örtliche Katasterkarte ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 12.01.1995
Katasteramt

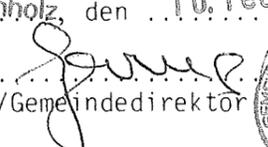

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung
Bohlweg 1 Ruf 16061
38100 Braunschweig

Braunschweig, den 6.1.95

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.09.94 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 5.10.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben mit Begründungen vom 20.10.94 bis 22.11.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

10. Feb. 1995
Wahrenholz, den

Stadt/Gemeindedirektor


Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

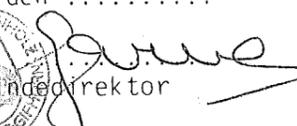
....., den

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

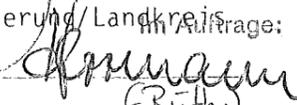
....., den

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.12.94 als Satzung (§ 10 BauGB und § 97 NBauO) sowie die Begründungen beschlossen.

10. Feb. 1995
Wahrenholz, den

Stadt/Gemeindedirektor


Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist der/dem Lu. Gifhorn am 16.02.95 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Die/der Landw. Gifhorn hat am 19.4.1995 (Az.: 61/6170-00/90/95/001) erklärt, daß sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

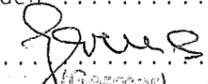
Gifhorn, den 19.04.1995
Landkreis Gifhorn
Der Oberamtsdirektor
Bezirksregierung/Landkreis



Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den am 19.04.1995 (Az.: 61/6170-00/190/95/001) genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 2.05.1995 beigetreten.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung haben zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.

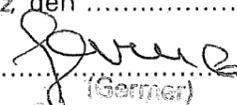
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Wegen der Auflagen/Maßgaben hat die Stadt/Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

06. Juni 1995
Wahrenholz, den

Gemeindedirektor


Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 31.05.95 im Amtsblatt Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind damit am 31.05.95 in Kraft getreten.

06. Juni 1995
Wahrenholz, den

Gemeindedirektor


Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

....., den

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

....., den