

**Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)**

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 3, 4

**Maß der baulichen Nutzung**

**0,3** Grundflächenzahl, als Höchstmaß

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**H 9,0 m** Höhe baulicher Anlagen, maximal, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, erforderliche beidseitige Schutzstreifen sind zu beachten, s. textliche Festsetzung Ziff. 5 die Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

**Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

Private Grünflächen, ggf. mit Zweckbestimmung

Spielfeld

Regenwasserrückhaltung

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Textliche Festsetzungen**

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist wie folgt festgesetzt:
  - für Einzelhäuser mit 750 m<sup>2</sup>.
  - für Doppelhäuser, je Doppelhaushälfte mit 700 m<sup>2</sup>.
- Höhe baulicher Anlagen:
  - Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des dem Gebäude zugeordneten Straßenabschnittes (Fahrbahnachse).
  - Die Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf eine Firsthöhe von maximal 9 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
- Nebenanlagen:
  - 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.
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind Windkraftanlagen ausgeschlossen.
- 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 Erdöfenerleitung eingehalten werden.
- Die unterirdische Leitung sowie deren Schutzstreifen dürfen nicht überbaut werden. In den Schutzstreifen dürfen keine tiefwurzeln Pflanzen angepflanzt werden.
- 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 Vernässung durchgeführt wurden, werden anteilige Flächen als externe Ausgleichsflächen dem Bebauungsplan zugeordnet. Für die durchgeführten Maßnahmen ergibt sich in der Summe eine Aufwertung um 167.568 Werteinheiten. Von dieser Gesamtsumme werden durch den vorliegenden Bebauungsplan 11.607 Werteinheiten in Anspruch genommen.  
Die externe Ausgleichsmaßnahme wird durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

**HINWEIS:**

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

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Wahrenholz, den 7.3.2014

gez. Evers (Bürgermeisterin) Siegel

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Wahrenholz, den 7.3.2014

gez. Evers (Bürgermeisterin) Siegel

**Planunterlagen**

Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2013 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2013).  
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. \*)  
(\*) Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den 27.02.2014

gez. Erdmann (Amtl. Vermessungsstelle) Siegel

**Planverfasser**

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

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

Braunschweig, den 21.02.14

gez. FS, gez. Schwerdt (Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.12.2013 den Entwürfen 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 05.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 16.12.2013 bis 22.01.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wahrenholz, den 7.3.2014

gez. Evers (Bürgermeisterin) Siegel

**Satzungsbeschluss**

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 17.02.2014, als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Wahrenholz, den 7.3.2014

gez. Evers (Bürgermeisterin) Siegel

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.04.14 im Amtsblatt Nr. 5/2014 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.04.14 in Kraft getreten.

Wahrenholz, den 02.05.14

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 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Wahrenholz, den .....

(Bürgermeisterin) Siegel



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

Wahrenholz, den .....

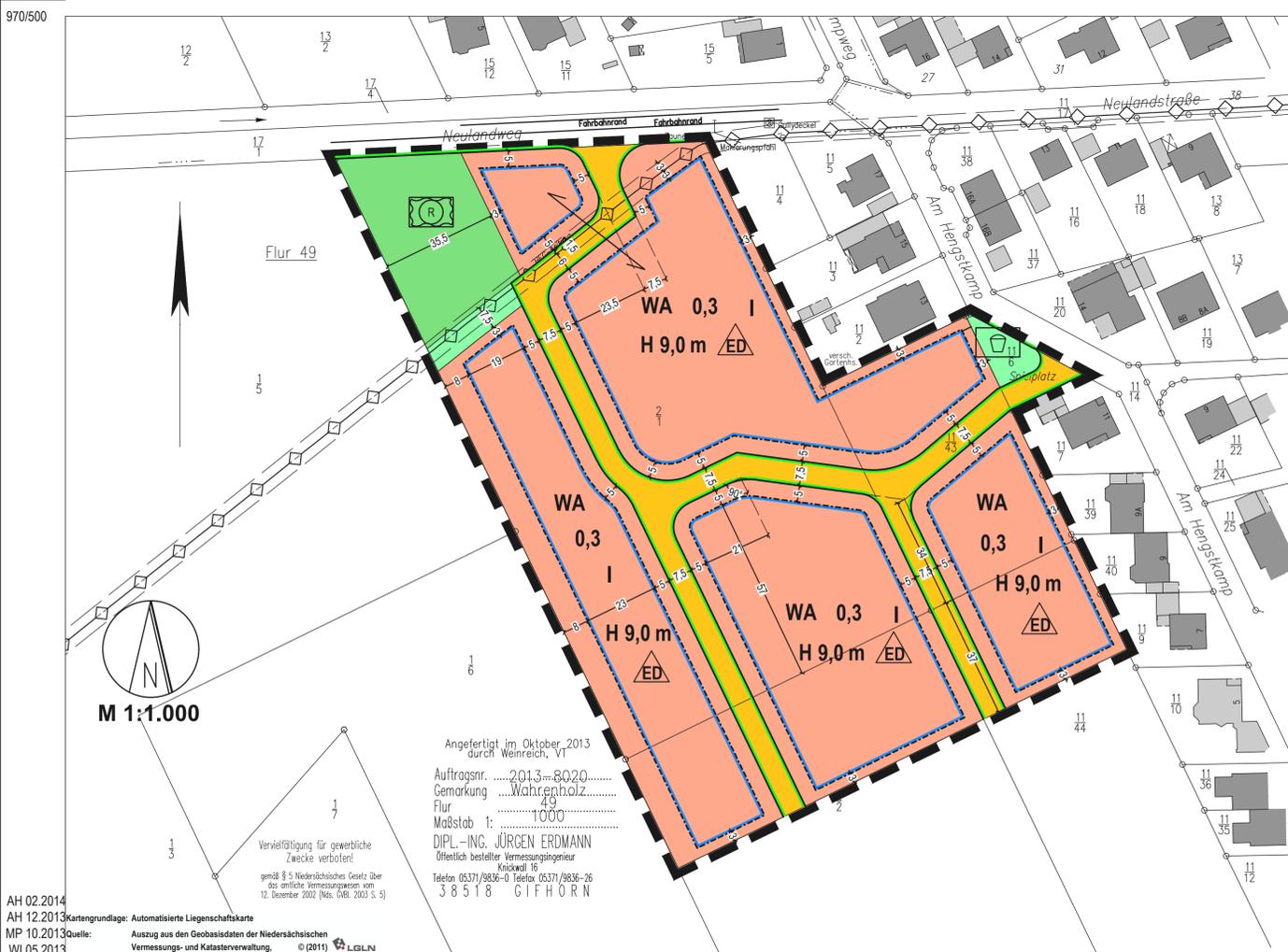
(Bürgermeister)

**Gemeinde Wahrenholz**

**Im Syke mit örtlicher Bauvorschrift**

**Bebauungsplan**

Stand: In Kraft getretene Fassung



AH 02.2014  
AH 12.2013  
MP 10.2013  
WI 05.2013

Angefertigt im Oktober 2013 durch Weinreich, VT  
Auftragsnr. ....2013-8020.....  
Gemarkung ....Wahrenholz.....  
Flur .....49.....  
Maßstab 1: .....1000.....  
DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Krisdahl 15  
38518 GIFHORN  
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN