

### Plangebietsteil 1

### Plangebietsteil 2

Anfertigung im März 2015  
Wiederricht  
Auftraggeber 2014-8035  
Gemarkung Wahrreppholz  
Flur 49  
Maststab 1:1000  
Dipl.-Ing. JÜRGEN ERDMANN  
Viele bestell. Vermessungsblätter  
Kof. Nr. 1000  
Veröffentlichung für gewerbliche Zwecke verboten!  
gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 10 BauZG  
12. Dezember 2015 (St. 030.15.1)



### Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

#### Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 3 und 5
- WA1** Allgemeine Wohngebiete mit Kennzeichnung, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1
- MD** Dorfgebiete
- MDe** Dorfgebiete, eingeschränkt, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2 und 5

#### Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH=9,00 m** Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4
- TH=4,50 m** Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E** nur Einzelhäuser zulässig
- D** nur Doppelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o** Offene Bauweise
- Baugrenze**
- Hauptftrichtung**

#### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich**, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 8
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Ortsdurchfahrtsgrenze**

#### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Versorgungsleitung unterirdisch**, Schutzstreifen beachten, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 9
- Gastleitung (G), Wasserleitung (WL)**

#### Grünflächen

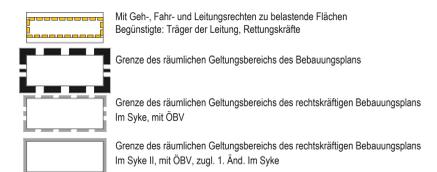
- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung**
- Spielfeld**
- Regenwasserückhaltung**, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 7

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

- Wasserflächen, Graben**
- Wasserschutzgebiet Zone IIIa**, siehe Hinweis 1

#### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen**, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung** innerhalb eines Baugebiets



#### Textliche Festsetzungen

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Planbereich 1 ist die Mindestgröße der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:
  - a) für Einzelhäuser mit 750 m<sup>2</sup>.
  - b) für Doppelhäuser, je Doppelhaushälfte mit 700 m<sup>2</sup>.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Planbereich 2 ist die Mindestgröße der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:
  - a) für Einzelhäuser mit 750 m<sup>2</sup>.
  - b) je Wohngebäude (Einzelhaus) ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Pro Einzelhaus ist eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung ist zulässig, wenn ihre Größe max. 40 % der realisierten jeweiligen Gesamtgeschossfläche des Einzelhauses beträgt.
  - c) Im WA1, in dem nur Doppelhäuser zulässig sind, sind pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Hier beträgt die Mindestgröße je Doppelhaushälfte 700 m<sup>2</sup>.
- 2.1 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 - Vergnügungsgaststätten
  - § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO - sonstige Gewerbebetriebe.
- 2.2 In dem eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) ist die Mindestgröße der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:
  - a) für Einzelhäuser mit 750 m<sup>2</sup>.
  - b) je Wohngebäude (Einzelhaus) ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Pro Einzelhaus ist eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung zulässig, wenn ihre Größe max. 40 % der realisierten jeweiligen Gesamtgeschossfläche des Einzelhauses beträgt.

1. Räume, die dem Aufenthalt von Personen dienen, dürfen aus brandschutztechnischen Gründen nicht in einer Brüstungshöhe über 7,20 m angeordnet werden.
2. Höhe baulicher Anlagen:
  - 4.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet am dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudesite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
  - 4.2 Die Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf eine Firsthöhe von maximal 9 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. First im Sinne der Festsetzung ist die obere Begrenzung der Dachflächen
  - 4.3 Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut. Die Traufe darf eine Höhe von maximal 4,50 m nicht überschreiten.
  - 4.4 Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Belüftungen, etc. im technisch erforderlichen Umfang ist zulässig.

3. Nebenanlagen:
  - 5.1 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 dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt eingeschränkt: Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist der Abstand der jeweiligen Baugrenze einzuhalten.
  - 5.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Windkraftanlagen ausgeschlossen.
  - 5.3 Entlang des landwirtschaftlichen Weges "Berliner Straße" gilt auf dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ein Zu- und Abfahrtsverbot.
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
5. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung Regenwasserückhaltung ist ein ausreichend dimensioniertes Regenwasserichtsbecken in Absprache mit dem Wasserverband Gifhorn anzulegen. Die Abgabemenge in den nördlich der Straße Im Syke gelegenen Vorflut darf den Wert HQ1 nicht überschreiten. Gleichzeitig sind auf der Fläche mind. 12 Obstbäume aller Sorten zu pflanzen.

6. Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ist südlich des Weges eine einreihige Heubüchsenhecke anzulegen und zu unterhalten.
7. Die unterirdische Leitung sowie deren Schutzstreifen dürfen nicht überbaut werden. In den Schutzstreifen dürfen keine teilwurzeln Pflanzen angepflanzt werden.
8. Externe Ausgleichsmaßnahme:
  - Von den 19,5 ha gemeindeeigenen Flächen im Naturschutzgebiet Großes Moor, die die Flurstücke 180, 200, 210, 220, 240, 261, 270, 60, 70, 10, 0, 120, 130, 190, 320 und 380 in der Gemarkung Wahrenholz Flur 35 betreffen und auf deren Maßnahmen zur Verlässung 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 Werteinheiten. Von dieser Gesamtsumme werden durch den vorliegenden Bebauungsplan 40.200 Werteinheiten in Anspruch genommen. Die externe Ausgleichsmaßnahme wird durch eine Selbstverpflichtung der Gemeinde gesichert.

- gez. J. Erdmann (Planverfasser)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgebetelt von:  
Dr.-Ing. W. Schwardt  
Büro für Stadtplanung GfR  
Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig,  
Braunschweig, den 16.07.20

- Öffentliche Auslegung  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

- § 1 GELTUNGSBEREICH  
Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Im Syke III" und für die Änderungsfächen der Bebauungspläne "Im Syke I und 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 Putzdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50° zulässig. Dabei darf an den untergeordneten Dachflächen, wie die Nebenseite des Wohntrakts oder der Krüppelwalm, die festgesetzte Dachneigung von 50° überschritten. Ein gegeneinander versetztes Putzdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei horizontalen höherversetzten 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 geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Dachdeckungen in den Farben ROT, BRAUN, GRAU und ANTHRACIT zulässig. Mischton 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  
Die Fassadenoberflächen sind nur in weißem bei hell- und mittelgetöntem Putz, Holz oder Sichtmauerwerk aus Ziegeln (in den Farben GELB, ORANGE, ROT und BRAUN und GRAU) (Mischton 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 Fassadenbetrie 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 EINFRIEDRUNGEN  
Einfriedrungen an der Straßenseite der Grundstücke sind in einer Höhe bis zu 0,80 m über Oberkante Straßenschwelle und nur als lebende Hecke, als Hecke in Verbindung mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun oder als Gabionenzaun mit einseitiger Natursteinbefüllung sowie als Holzzaun mit senkrechter Lattung (Stakelenzaun) und Mauer 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 Baugelände liegt in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerkes Schönwörde. Die Richtlinien sind zu beachten.

#### 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 29.04.2020 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

- Wahrenholz, den 10.07.2020  
gez. H. Pieper (Bürgermeister) Siegel
- Verfahrensvermerke  
Aufstellungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.  
Wahrenholz, den 10.07.2020  
gez. H. Pieper (Bürgermeister) Siegel
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 28.01.2020 bis 28.02.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Wahrenholz, den 10.07.2020  
gez. H. Pieper (Bürgermeister) Siegel
- 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 29.04.2020 (Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.  
Wahrenholz, den 10.07.2020  
gez. H. Pieper (Bürgermeister) Siegel
- Bekanntmachung und Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.07.2020 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 31.07.2020 in Kraft getreten.  
Wahrenholz, den 10.08.2020  
gez. H. Pieper (Bürgermeister) 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 .....  
(Bürgermeister)

- gez. F. Schwardt (Planverfasser)
- Öffentliche Auslegung  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.



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

Wahrenholz, den .....  
(Bürgermeister)

## Im Syke III mit örtlicher Bauvorschrift zugl. 2. Änd. Im Syke und zugl. 1. Änd Im Syke II Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung