

Berliner Straße

3/25

MDe 03 I E

MD 03 I o

MD 04 I o

Dorfacker

MDe 0,3 I E

MD 04 I o

MDe 0,3 I E

MD 03 I o

Tilsiter Straße

MDe 03 I E

Rahacker

MDe 03 I E

MD 03 I o

MD 03 I o

MDe 0,3 I E

R

Rahrweg

26

32

34

29

25 4

25 3

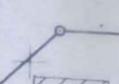
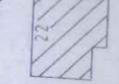
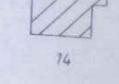
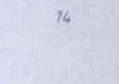
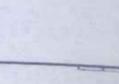
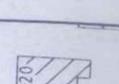
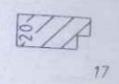
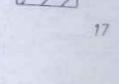
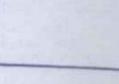
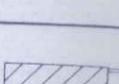
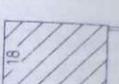
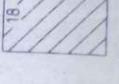
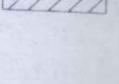
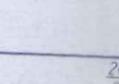
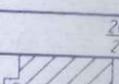
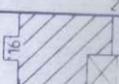
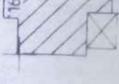
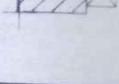
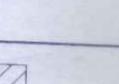
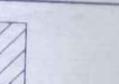
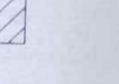
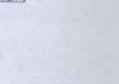
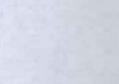
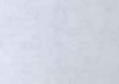
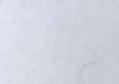
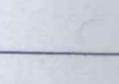
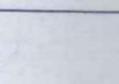
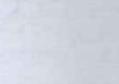
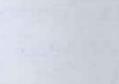
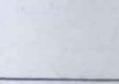
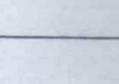
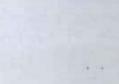
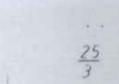
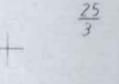
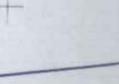
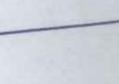
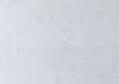
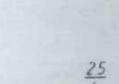
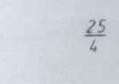
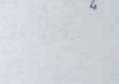
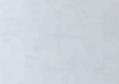
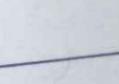
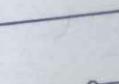
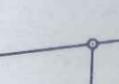
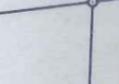
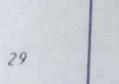
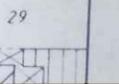
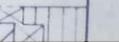
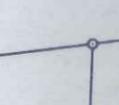
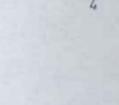
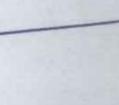
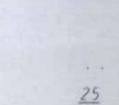
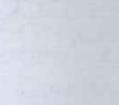
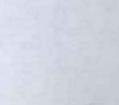
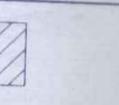
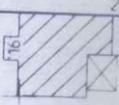
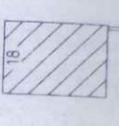
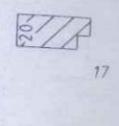
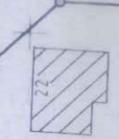
40

25 2

20 2

17

14



### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



MD

DORFGEBIETE



MDe

DORFGEBIETE, EINGESCHRÄNKT, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0

OFFENE BAUWEISE



E

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG, offene Bauweise, s. textliche Festsetzung Ziff. 3



BAUGRENZE

### VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

### GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT, s. textliche Festsetzung Ziff. 8



GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

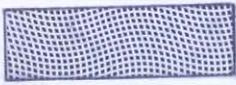


SPIELPLATZ



PFERDEKOPPEL

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES



**GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT**, s. textliche Festsetzung  
Ziff. 8



**GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH**



**SPIELPLATZ**



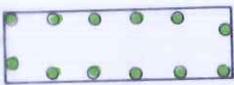
**PFERDEKOPPEL**

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

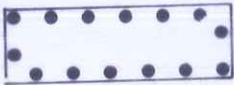


**REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN**

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



**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

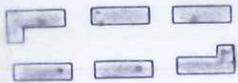


**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**, s. textliche Festsetzung Ziff.5

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS RÄHRACKER III**



**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANS DORFACKER**



**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**



**ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Dorfgebiet (MDe) ist gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:  
Folgende Nutzungen, die gemäß § 5 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, sind unzulässig:
  - Wirtschaftstellen landwirtschaftlicher Betriebe (§ 5 (2) Nr. 1 BauNVO)
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (§ 5 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - Sonstige Gewerbebetriebe (§ 5 (2) Nr. 6 BauNVO)
  - Tankstellen (§ 5 (2) Nr. 9 BauNVO)
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 5 (2) Nr. 6 und § 5 (3) BauNVO
2. Die Mindestgröße der Baugrundstücke für die Einzelhäuser wird mit 750 m<sup>2</sup> festgesetzt.
3. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a 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.
5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB. Der Bestand an Gehölzen ist zu erhalten, artgerecht zu unterhalten und im Falle des Abganges durch neue, gleichartige Gehölze zu ersetzen.
6. Für die Versiegelung der Straßenverkehrsfläche ist je 20 lfm Straße ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Eiche, Feldahorn, Hainbuche zu pflanzen.
7. Für die Versiegelung der Baugrundstücke ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> 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.
8. Innerhalb der privatlichen Grünfläche I sind gewässerbegleitend gem.

ganges durch neue, gleichartige Gehölze zu ersetzen.

6. Für die Versiegelung der Straßenverkehrsfläche ist je 20 lfm Straße ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Eiche, Feldahorn, Hainbuche zu pflanzen.
7. Für die Versiegelung der Baugrundstücke ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> 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.
8. Innerhalb der privaten Grünfläche I sind gewässerbegleitend gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB heimische standortgerechte Gehölze wie Esche, Schwarzerle, Weide, Holunder zu pflanzen:
  - a) Je 5 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz und je 40 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ein baumartiges Gehölz zu pflanzen.
  - b) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

# 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 einen Teilbereich des Bebauungsplans "Rähracker III". 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/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

Mischungen der genannten Farbreihen sind zulässig.

## § 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.

### (2) Fußbodenhöhe des 1. Vollgeschosses

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des 1. Vollgeschosses darf maximal 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen. Eine abweichende Hö-

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind in einer Höhe von maximal 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.

### (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 (ÖBV) entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wahrenholz, den 07. Mai 98

*J. J. J.*  
(Bürgermeister)



Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.10.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.04.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Wahrenholz, den 07. Mai 98

*J. J. J.*  
(Bürgermeister)



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.04.1996).

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.

Gifhorn, den 22.04.99

*F. A. L.*  
(Katasteramt)



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

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

Braunschweig, den 14.04.1998

*W. Schwerdt*  
(Planverfasser)

Der Satzungsbeschuß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.98 im Amtsblatt Nr. 7. für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift und der Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift und der Begründungen haben vom 26.01.1998 bis 27.02.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wahrenholz, den 07. Mai 98

*J. J. J.*  
(Bürgermeister)



Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.04.1998 als Satzung (§ 10 BauGB und § 97 NBauO) sowie die Begründungen beschlossen.

Wahrenholz, den 07. Mai 98

*J. J. J.*  
(Bürgermeister)



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

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

Braunschweig, den 14.04.1998

.....  
(Planverfasser)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.98 im Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 30.04.98 in Kraft getreten.

Wahrenholz, den 07. Mai 98

.....  
(Bürgermeister)



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Wahrenholz, den 7. Mai 1999

.....  
(Bürgermeister)



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

Wahrenholz, den 7.5.2005

.....  
(Bürgermeister)

