

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1.1, 2.5
- MI** Mischgebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1.2, 1.3

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Grundflächenzahl, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.3
- OK 9,51 m** Oberkante baulicher Anlagen, s. textl. Festsetzung Ziff. 2
- TH 8,00 m** Traufhöhe als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o** Offene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - Leitungen unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen
- Grünflächen
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.2, 3.4
- Spielplatz
- Regenwasserrückhaltung, s. textl. Festsetzung Ziff. 4.2

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

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.3, 3.4
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.1, 3.4
- Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen egünstige Ver- und Entsorgungsträger
 - Bereichszeichnung, s. textl. Festsetzung Ziff. 5
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Klanze-Ost", I. Abschnitt mit örtlicher Bauvorschrift

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG; §§ 1-9 BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA und WA 1 bis WA 3) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt: Es sind nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe.
 - Tankstellen.
 - In dem Mischgebiet (MI) sind die zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt: Es sind nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätigkeiten,
 - sonstige Gewerbebetriebe.
 - In dem Mischgebiet (MI) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt: Es sind nicht zulässig:
 - Vergnügungstätigkeiten.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauG; § 16 und § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)**
 - Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenbegrenzten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenbegrenzten Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA, WA 1 bis WA 3) und dem Mischgebiet (MI) werden Oberkanten für bauliche Anlagen (OK) festgesetzt. Oberkante im Sinne der Festsetzung ist der höchste äußere Punkt des Gebäudes.
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 3) ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauG; § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))
 - Die nicht überbaubaren Flächen des Grundstücks, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen mit offenem und bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergräten oder -schüttungen (sowie Kunstrasen) sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (zum Beispiel Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauG)
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 3) gilt Folgendes:
 - Die Vordachelemente einer Reihenhausbauweise mit integrierten Fahrradboxen dürfen den bauordnungsrechtlichen Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen vollständig und zu vorderen Grundstücksecken auf bis zu 1,5 m unterschreiten.
 - Die Terrassenwände einer Reihenhausbauweise mit integrierten Abstellräumen dürfen den bauordnungsrechtlichen Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen vollständig unterschreiten.
 - Die Dachgauben einer Reihenhausbauweise dürfen den bauordnungsrechtlichen Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen vollständig und zu vorderen Grundstücksecken auf bis zu 1,5 m unterschreiten.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a BauG)**
 - Innerhalb der Fläche für Festsetzungen "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist je 1,5 lfd. Meter ein heimisches, standort- und landschaftsgerechtes Laubgehölz wie Schlehe, Hartiegele, Hasel, Roter und Schwarzer Hölunder, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Linde und Esche zu pflanzen.
 - Innerhalb der privaten Grünflächen gilt Folgendes:

- Innerhalb der Fläche für Festsetzungen "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist je 1,5 lfd. Meter ein heimisches, standort- und landschaftsgerechtes Laubgehölz wie Schlehe, Hartiegele, Hasel, Roter und Schwarzer Hölunder, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Linde und Esche zu pflanzen.
- Innerhalb der privaten Grünflächen gilt Folgendes:
 - Die Errichtung von Anlagen zur zentralen Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist gem. des in diesen textlichen Festsetzungen Ziffer 4 beschriebenen Umfangs zugelassen.
 - Das vorhandene Laichgewässer ist bei der Umsetzung des Bewirtschaftungskonzeptes zu erhalten. Im nördlichen, ökologischen/naturnahen Bereich sind daher die umsetzungsbedingten Eingriffe auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Diese Fläche ist wie im Bestand zu erhalten. Die nördliche Böschung der vorhandenen Sandkuhle ist im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahmen abzufachen.
 - Zudem sind während der Ausführung der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn geeignete Maßnahmen zum Schutz der Molche und Kröten zu ergreifen.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt Folgendes:
 - Es ist ein Wanderkorridor von ca. 34 m Breite / 56 m Länge im südwestlichen Teil des Planbereiches dauerhaft eingezäunt und von jeglicher Bebauung und Gehölzen freizuhalten.
 - Das anfallende Niederschlagswasser aus den Baugebieten und von den Verkehrsflächen ist zu sammeln und in der Rückhalteanlage (ehemalige Kiesgrube) gem. textlicher Festsetzung Ziffer 3.2 zurückzuhalten und sukzessive zu versickern, sodass sich die Menge abfließenden Niederschlagswassers HD 100 von der Fläche nicht erhöht. Bei der Dimensionierung der Anlage sind das Baugrund- und Bodengutachten sowie die hydraulischen Berechnungen, die für das Baugebiet erstellt wurden, wie folgt zugrunde zu legen:
 - Der südliche Bereich des Versickerungbeckens ist als technisches Bauwerk mit gleichmäßigen Böschungseignungen anzulegen. Es ist zulässig, auf die Böschungen geeigneten Oberboden aufzubringen, sodass diese Fläche maschinell unterhalten werden kann. Zu Unterhaltungszwecken ist eine Rampe als Zufahrt zur Beckensohle zugelassen.
 - Ein Unterhaltungsweg in der Breite von bis zu 3,0 m kann innerhalb der geplanten Zaunanlage zur Umfahrung des Bauwerkes angelegt werden. Das Versickerungsbecken ist mit einem Notüberlauf in eine westlich gelegene Grünfläche über eine herzustellende Rohrleitung anzuschließen. Die private Grünfläche zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist über eine Zaunanlage mit einer Höhe von min. 1,80 m und Toren mit einer lichten Breite von 3,0 m einzufrieden.
- Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser darf auf den privaten Baugrundstücken als Brauchwasser verwendet werden und ist danach dem Schmutzwassersammler zuzuführen.
- Artenschutz (§ 1a Abs. 3 BauG)**
 - In dem mit A gekennzeichneten Bereich der Erschließung ist die Wander Verbindung für die Amphibien von Ost nach West durch eine dauerhafte Leiteinrichtung mit einer Wanderrinne sicherzustellen.
 - Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch mobile Amphibienzäune sicherzustellen, dass im Baufeld keine Amphibien mehr vorhanden sind und auch nicht einwandern können.
 - Die Anwanderung von Amphibien von der westlichen Brache in das Plangebiet ist über mehrere Jahre durch das Umsetzen die Tiere zu betreiben, bis sich die neuen Funktionsbeziehungen etabliert haben.
 - Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten, von September bis Februar erfolgen. Andernfalls wäre eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

- Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauG i.V.m. § 8 und § 10 Abs. 1 Nr. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG))**
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA2) gelten folgende Einschränkungen durch das Denkmalschutzrecht, die zu beachten sind:
 - Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bedarf es einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde, wenn in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden.
 - In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.
 - Um eine Beeinträchtigung der Mühle durch Neubauten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA2) zu vermeiden, sind diese mit Rot bis rotbraunen nicht engobierten Ziegeln zu decken. Dies betrifft auch alle Nebengebäude. Flachdächer sind nicht zugelassen (auch nicht bei Nebengebäuden). Die Fassade kann als Putz (nur in gedeckten Farben), Holz oder Klinker gestaltet werden.

Hinweis:

Die Errichtung von Entlüftungsleitungen für die vorhandene Schmutzwasserleitung im Mühlenweg innerhalb der Grünfläche für den Krötenkorridor (östliche private Grünfläche) ist zugelassen.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauG in der derzeitigen Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

- Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Klanze - Nord".
- Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

§ 2 Anzahl der Stellplätze und Garagen

- In den allgemeinen Wohngebieten WA und dem Mischgebiet MI sind je Wohneinheit, je angefangene 60 m² Wohnfläche ein Stellplatz oder eine Garage auf dem Grundstück nachzuweisen (siehe Hinweis).
- Einrichtungen besonderer Wohnformen wie bspw. Altenwohnheime oder betreute Wohnanlagen haben je 5 Betten einen Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Hinweis

Die Wohnfläche im Sinne des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift ist gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25.11.2003 zu ermitteln.

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauG Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauG beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.
Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauG am in Kraft getreten.
Weyhausen, den

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 BauG beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.
Weyhausen, den

(Bürgermeisterin)

(Bürgermeisterin)

(Bürgermeisterin)

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauG in der derzeitigen Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

- Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Klanze - Nord".
- Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

§ 2 Anzahl der Stellplätze und Garagen

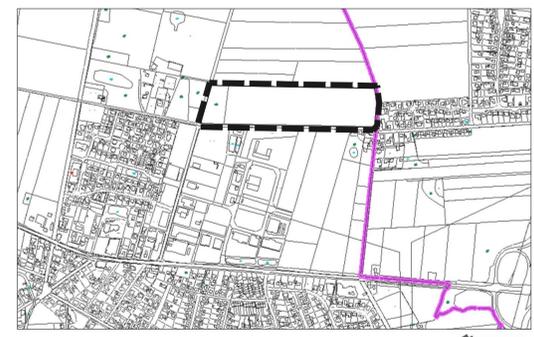
- In den allgemeinen Wohngebieten WA und dem Mischgebiet MI sind je Wohneinheit, je angefangene 60 m² Wohnfläche ein Stellplatz oder eine Garage auf dem Grundstück nachzuweisen (siehe Hinweis).
- Einrichtungen besonderer Wohnformen wie bspw. Altenwohnheime oder betreute Wohnanlagen haben je 5 Betten einen Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Hinweis

Die Wohnfläche im Sinne des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift ist gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25.11.2003 zu ermitteln.



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem / © (2016) LGLN

Präambel und Ausfertigung

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

Weyhausen, den

(Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauG am 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Weyhausen, den

(Bürgermeisterin)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2015 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersächsisches Regionaldirektion Weyhausen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2020).
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

Wolfsburg, den

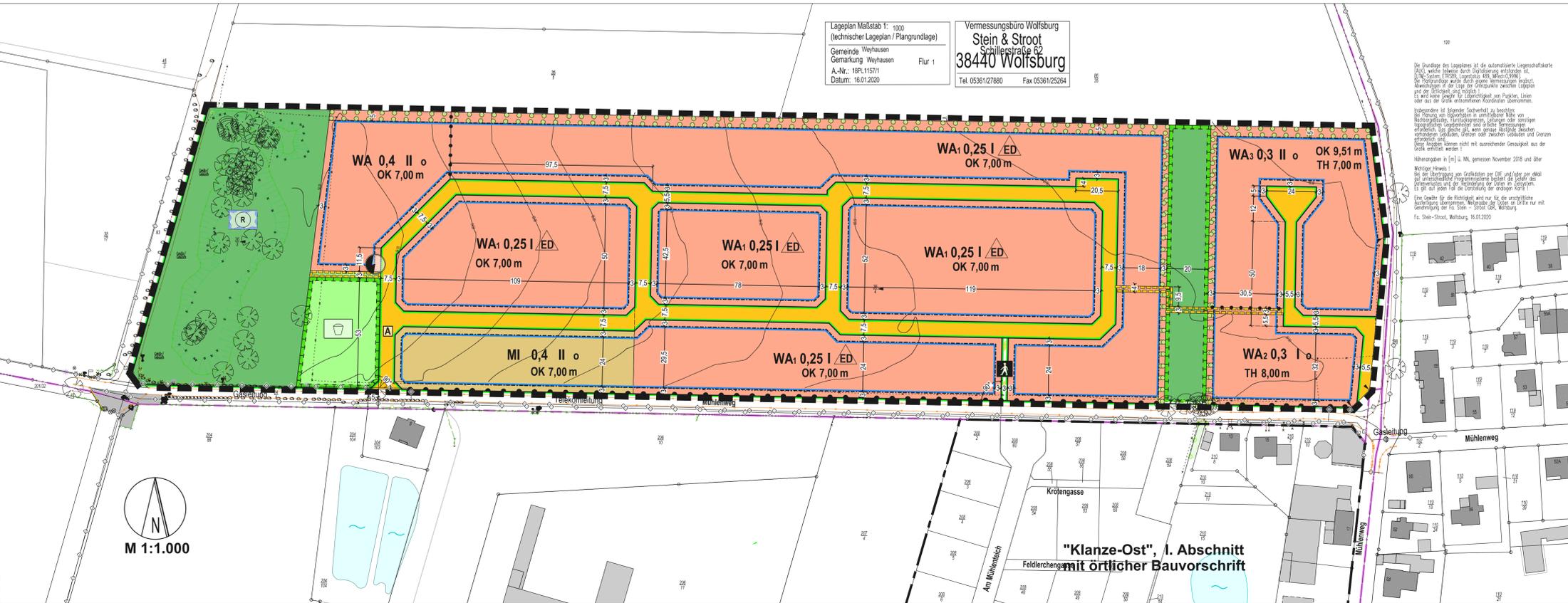
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

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 14.06.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauG) sowie die Begründungen beschlossen.

Weyhausen, den

(Bürgermeisterin)



Lageplan Maßstab 1: 1000
(technischer Lageplan / Plangrundlage)
Gemeinde Weyhausen Flur 1
Gemarkung Weyhausen
A.-Nr.: 158.L15171
Datum: 16.01.2020

Vermessungsbüro Wölfzburg
Stein & Stroot
Wölfstraße 6
38440 Wölfzburg
Tel. 05361/27880 Fax 05361/25264

Die Grundlage des Lageplans ist die aktualisierte Liegenschaftskarte (LTK) welche höhere durch Digitalisierung entstandene ist. (NK-System ETR200, Logarithmus 400, Meter/0,9998).
Die Liegenschaftskarte wurde durch die Landesvermessungsbehörde des Landes Niedersachsen erstellt. Nachfragen ist der Lage der Liegenschaftskarte zu stellen.
Die Grundlage des Lageplans ist die aktualisierte Liegenschaftskarte (LTK) welche höhere durch Digitalisierung entstandene ist. (NK-System ETR200, Logarithmus 400, Meter/0,9998).
Die Liegenschaftskarte wurde durch die Landesvermessungsbehörde des Landes Niedersachsen erstellt. Nachfragen ist der Lage der Liegenschaftskarte zu stellen.
Die Grundlage des Lageplans ist die aktualisierte Liegenschaftskarte (LTK) welche höhere durch Digitalisierung entstandene ist. (NK-System ETR200, Logarithmus 400, Meter/0,9998).
Die Liegenschaftskarte wurde durch die Landesvermessungsbehörde des Landes Niedersachsen erstellt. Nachfragen ist der Lage der Liegenschaftskarte zu stellen.

Höhenangaben in [m] ü. NN, gemessen November 2018 und über
Rechtlicher Hinweis:
Die im Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift enthaltenen Angaben sind die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift. Es gilt auf jeden Fall die Darstellung der anderen Karte!
Der Gewähr für die Richtigkeit und die Vollständigkeit der Angaben über die Liegenschaftskarte übernimmt die Landesvermessungsbehörde des Landes Niedersachsen. Die Angaben können nicht mit ausreichender Genauigkeit aus der Karte entnommen werden.
Für Schäden an Kopiergeräten in unmittelbarer Nähe von Hochspannungsleitungen, Stromleitungen oder sonstigen elektrischen Anlagen, insbesondere an öffentlichen Anlagen, übernehmen die Landesvermessungsbehörde des Landes Niedersachsen keine Haftung. Schäden sollen zwischen Gebäuden und Grenzen eintrittet werden.
Dieses Kopieren ist nicht mit ausreichender Genauigkeit aus der Karte entnommen werden.

"Klanze-Ost", I. Abschnitt
mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Weyhausen
Klanze-Nord
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan