

**PRÄAMBEL**

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27. AUGUST 1997, DER §§ 55, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 6 UND 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE HANKENSBÜTTEL DEN BEBAUUNGSPLAN „WIETHORNGÄRTEN – 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HANKENSBÜTTEL, DEN \_\_\_\_\_.2014

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

**VERFAHRENSVERMERKE**

**VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE**

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE KATASTERAMT WOLFSBURG.

ERLAUBNISVERMERK: L4 – 498 / 2013

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET.

DIE PLANUNGSUNTERLAGE (GELTUNGSBEREICH NUR FÜR DEN B-PLAN) ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 15.11.2012).

WOLFSBURG, DEN 10.12.2013

VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE KATASTERAMT WOLFSBURG

UNTERSCHRIFT SIEGEL

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HANKENSBÜTTEL, DEN \_\_\_\_\_.20

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_.2013 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WIETHORNGÄRTEN – 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM \_\_\_\_\_.20 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

HANKENSBÜTTEL, DEN \_\_\_\_\_.2014

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

**SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „WIETHORNGÄRTEN – 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_.2014 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

HANKENSBÜTTEL, DEN \_\_\_\_\_.2014

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR. \_\_\_\_ FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM \_\_\_\_\_.2014 IN KRAFT GETRETEN.

HANKENSBÜTTEL, DEN \_\_\_\_\_.2014

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

**ABWÄGUNGSMANGEL**

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESER BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HANKENSBÜTTEL, DEN \_\_\_\_\_.20

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

**BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGSNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN**

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM \_\_\_\_\_.2014 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

HANKENSBÜTTEL, DEN \_\_\_\_\_.2014

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_.2014 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_.2014 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_.2014 BIS EINSCHLIESSLICH \_\_\_\_\_.2014 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HANKENSBÜTTEL, DEN \_\_\_\_\_.2014

GEMEINDEDIREKTOR SIEGEL

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauGB gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche darf max. 9,00 m betragen.

3. Die Traufhöhe als lotrechtes Maß zwischen dem unteren Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche darf max. 4,5 m betragen.

4. Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche einen Abstand von 5,0 m einhalten.

5. Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird ein Haltverbot festgelegt. Die Planstraße ist mit den entsprechenden Verkehrszeichen 283-10 und 283-20 auszustatten. Die Fläche ist als Feuerwehrzufahrt zu kennzeichnen.

6. An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes im befestigten Einmündungsbereich der Planstraße in den „Franz-Töpel-Weg“ aufgestellt werden.

7. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche weist einen Ausbaustandard für eine Belastung von mind. 10 t Achslast und bis zu 16 t Gesamtgewicht auf.

8. Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss über naturnahe Verfahren schadlos auf den beplanten Grundflächen zur Versickerung gebracht werden. Für die Sicherstellung einer ausreichenden Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist ein entsprechendes Bodengutachten zu erstellen. Die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn abzustimmen.

9. Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dortypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen:

**Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung über 20 m):** Sandbirke (Betula pendula), Buche (Fagus sylvatica), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata).

**Artenliste 2 (Bäume 2. und 3. Ordnung, 5/7 bis 20 m):** Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus pyrastra), Salweide (Salix caprea), Eberesche/ Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Wildapfel/ Holzapfel (Malus silvestris).

**Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):** Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Zweigr. Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Besenginster (Cytisus scoparius), Faulbaum (Frangula alnus), Ohrweide (Salix aurita), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Stachelbeere (Ribes uva-crispa).

**Artenliste 4:** Obstbäume, hochstämmig = Stammhöhe 1,80 m (Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume) und Walnuss (Juglans regia).

**Artenliste 5 (Heimische Bäume 1. und 2. Ordnung):** Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Sandbirke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Rotbuche (Fagus sylvatica), Zitterpappel (Populus tremula).

**Artenliste 6 (Heimische Sträucher):** Weißdorn (Crataegus spec.), Salweide (Salix caprea), Wilde Brombeere (Rubus fruticosus), Faulbaum (Frangula alnus), Besenginster (Cytisus scoparius).

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

**§ 1 „Geltungsbereich“**  
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiethorngärten – 1. Änderung und Erweiterung“ der Gemeinde Hankensbüttel.

**§ 2 „Gestaltung des Daches“**  
2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 20° und 50° (Alttrag) zulässig. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten und Garagen (Carports) sind ausgenommen.  
2.2 Als Dachdeckungsmaterial sind Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbönen rot oder anthrazit zulässig. Glänzende oder glasierte Dachdeckungen sind nicht zulässig.  
2.3 Die Dachflächen und ggfs. Wandbehänge müssen mind. 13 Ziegel bzw. Dachsteine pro m² aufweisen.  
2.4 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sowie begrünte Dächer sind zulässig.  
2.5 Der Dachüberstand an Traufe und Giebel muss mind. 30 cm und darf max. 60 cm (incl. Dachentwässerung) betragen.  
2.6 Dachaufbauten dürfen als Schlep-, Satteldach- oder Dreiecksgauben sowie als Zwerchhäuser ausgeführt werden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten incl. der Dachflächenfenster darf 35 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.  
2.7 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

**§ 3 „Gestaltung der Außenwände“**  
3.1 Für die Materialien der Außenwandflächen sind rotfarbene Mauerziegel sowie Holzverschalungen zulässig. Im Giebel der Dachgeschosse sind Behänge mit dem gleichen Material der Dacheindeckung möglich.  
3.2 Wintergärten und Vorbauten sind als Holz-, Kunststoff-, Stahl- bzw. Aluminium-Glas-Konstruktionen zugelassen.

**§ 4 „Gestaltung des Gebäudeumfeldes“**  
4.1 Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur zulässig als lebende Hecken, Ziegelsteinmauern und/oder Holzzäune mit senkrechten Latten. Maschendrahtzäune sind an Nachbargrenzen möglich.  
4.2 Durch die baulichen Anlagen darf die Höhe von 120 cm straßenseitig und 150 cm an den Nachbargrenzen bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes darf nicht überschritten werden. Geschrittene Hecken dürfen zur Planstraße eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

**§ 5 „Ordnungswidrigkeiten“**  
Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 1 bis 3 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes „Wiethorngärten – 1. Änderung und Erweiterung“, Gemeinde Hankensbüttel, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld bis 500.000 € verhängt werden.

**HINWEISE**

Die bisher bestehende Ausgleichsfläche im Bereich des Flurstückes 253/11 wird durch die neuen Festlegungen verdrängt. Sie wird ausgeglichen mit der Festlegung der Ersatzfläche auf dem Flurstück 179/2 sowie in Teilen auf dem Flurstück 179/1 in der Flur 3, Gemarkung Hankensbüttel.

Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - M 1 : 500**

Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB und BAUNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO; s. Textliche Festsetzung Nr. 1

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**O,25** GRZ - Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**FH** Firsthöhe; Traufhöhe  
**TH** s. Textliche Festsetzung Nr. 2 und Nr. 3

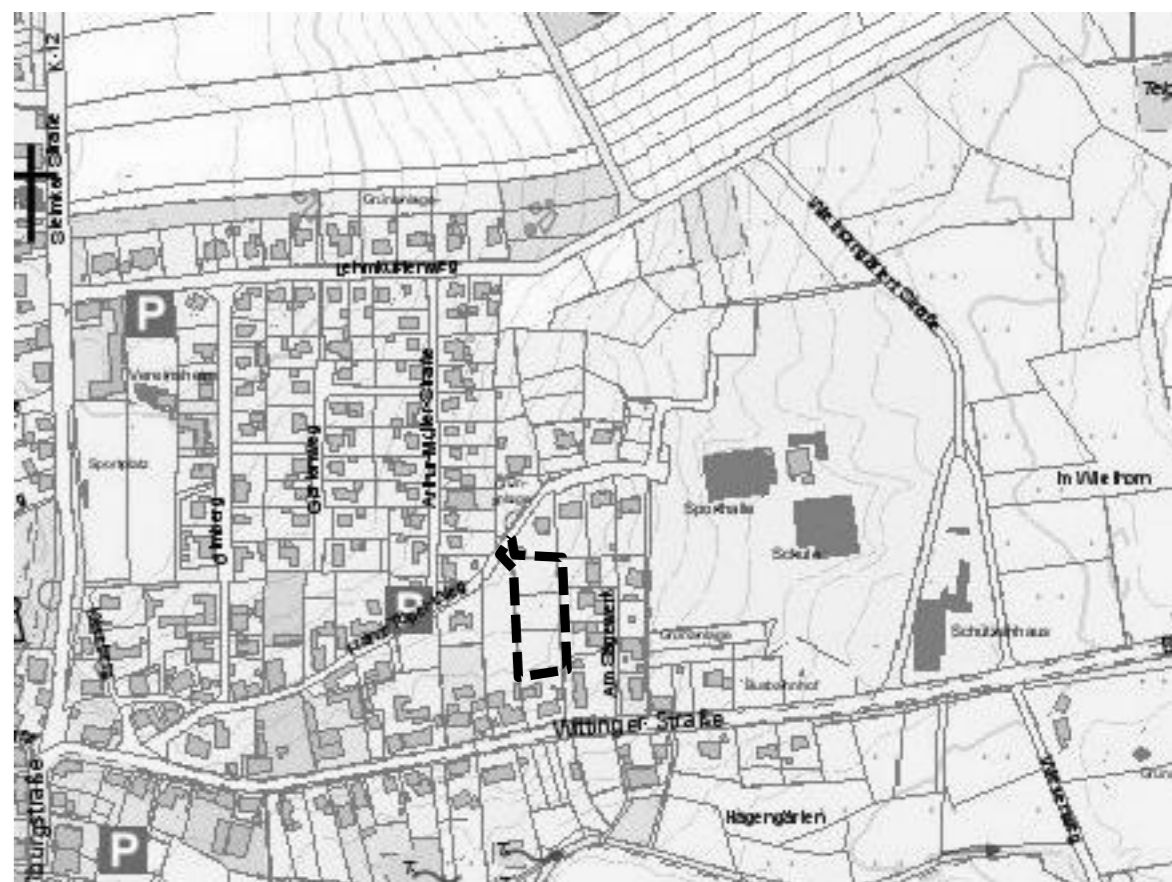
**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

**o** Offene Bauweise  
--- Baugrenze

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauNVO  
**---** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche - s. Textliche Festsetzung Nr. 5 und Nr. 7

**GEMEINDE HANKENSBÜTTEL**  
**ORTSTEIL HANKENSBÜTTEL** Landkreis Gifhorn



**BEBAUUNGSPLAN „WIETHORNGÄRTEN“**  
**1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
07.02.2014	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
14.04.2014	Satzung	Warnecke	

PLANUNGSBÜRO WARNECKE  
38100 Braunschweig - Wendentorwall 19  
T. 0531.12 19 240 – F. 0531.12 19 241  
mail@planungsbuero-warnecke.de