

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (s. textl. Festsetzungen Nr. 1-5, 8, 10 und 11 sowie Hinweis)
- 2 Wo** Max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Nutzungsschablone Art der Festsetzung: WA Vollgeschoss als Höchstmaß: 1 Geschößhöhenzahl als Höchstmaß: GFZ 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß: GRZ 0,2 offene Bauweise: 0 nur Einzelhäuser zulässig: Δ Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Firsthöhe (FH): FH 9m über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Δ nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

MF Mischfläche (siehe textl. Festsetzung Nr. 6)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Verorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) (s. textl. Festsetzung Nr. 7)

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorger sowie der Rettungsdienste zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtlich

- Geländehöhepunkt (m über NN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO (BauNVO) die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig

- Betriebe des Behälterbergungsgewerbes
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist maximal eine Wohnung je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche zulässig.

3. Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von 15 m² Grundfläche zulässig, wenn mindestens ein Abstand von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

4. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größe von maximal 40 m² Grundfläche pro Grundstück zulässig, wenn mindestens ein Abstand von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

5. Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen sind nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanleer, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.

6. Die mit „MF“ bezeichnete Verkehrsfläche ist als Mischfläche auszubauen, d.h. eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten (Kfz., ruhender Verkehr, Fahrrad und Fußgänger) findet nicht statt.

7. Auf den entlang des Birkenweges festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) sind nur heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Je Grundstück ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (s. anliegende Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Straucher sind in Gruppen von mindestens 3 Stück zu pflanzen. Die angegebene Breite darf nicht unterschritten werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

8. Zur Durchgrünung des Baugebietes und dessen Einbindung in die umliegende Landschaft wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgendes festgesetzt:

- a) Pro 180 m² versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (s. anliegende Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- b) Pro 150 m² Verkehrsfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum im Straßenraum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind 10 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Im Baugebiet ist aus entwässerungstechnischen Gründen in Teilen die Aufhöhung des Geländes auf 53,00 m über NN erforderlich. Bei einer Bebauung der Gartenbereiche der Grundstücke am Wittkopsweg, am Wittkopsweg und Hülsehorst sind die Bereiche der Neubebauung auf das Niveau der Planstraße zu erhöhen. Eine Geländeangepassung hat auf den Grundstücken selbst zur Altbebauung hin zu erfolgen.

11. Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern.

Hinweis:

Das Plangebiet liegt im zukünftigen Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Gifhorn (Schutzzone IIIA). Die jeweiligen Schutzbestimmungen werden entsprechend zu beachten sein.

Die Bestimmungen der Schau- und Unterhaltungsverordnung für Gewässer III. Ordnung im Landkreis Gifhorn sind einzuhalten.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

- Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Wittkopsweg“, 5. Änderung (Wittkopsweg-West).
- Als Bezugshöhe ist die Höhe von 53,0 m über NN festgelegt.
- Alle in dieser Satzung angegebenen Farbnummern beziehen sich auf die Farbkarte der RAL 840-IR.

§ 2 Gebäudehöhe

- Die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss (OKFF-EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über Bezugshöhe liegen.
- Die Firsthöhe bei Gebäuden darf maximal 9,0 m betragen.

§ 3 Dächer

- Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleichen Dachneigungen zwischen 30-45 Grad zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasdächer von Wintergärten und begrünte Dächer (Grasdächer).
- Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig. Diese sind dauerhaft zu begrünen (mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen).
- Die Außenflächen der Dächer sind aus nicht glänzenden Dachsteinen herzustellen. Als Ausnahme sind auch verglaste Flächen (z.B. Wintergärten) und Materialien, die der Nutzung der Solarenergie dienen (z.B. Sonnenkollektoren, Solarzellen) sowie begrünte Dächer zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind nur folgende Farböne der Farbkarte sowie deren Zwischentöne zulässig:
Farbreihe Orange: 2001, 2002, 2012
Farbreihe Rot: 3000, 3013, 3016
Dies gilt nicht für Solaranlagen, verglaste Flächen und Gründächer.

§ 4 Fassaden

- Glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien dürfen als Außenwandbekleidung sowie als Fenster- und Türrahmen nicht verwendet werden.

§ 5 Einfriedungen

- Entlang von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur in einer Höhe von bis zu 0,8 m (gemessen an der Grenze zu diesen Flächen) zulässig.
- Gleiches gilt für die anschließenden Grundstücksflächen in einem Abstand von weniger als 5 m zu den Verkehrs-, Erschließungs- und öffentlichen Grünflächen (Vorgartenbereich).
- Als Ausnahme können Einfriedungen aus gruppenweise gepflanzten Gehölzen oder Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zugelassen werden. In diesen Fällen kann eine Höhe von bis zu 1,5 m zugelassen werden. In Verbindung mit derartigen Gehölzen oder Hecken können auch Einfriedungen aus Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

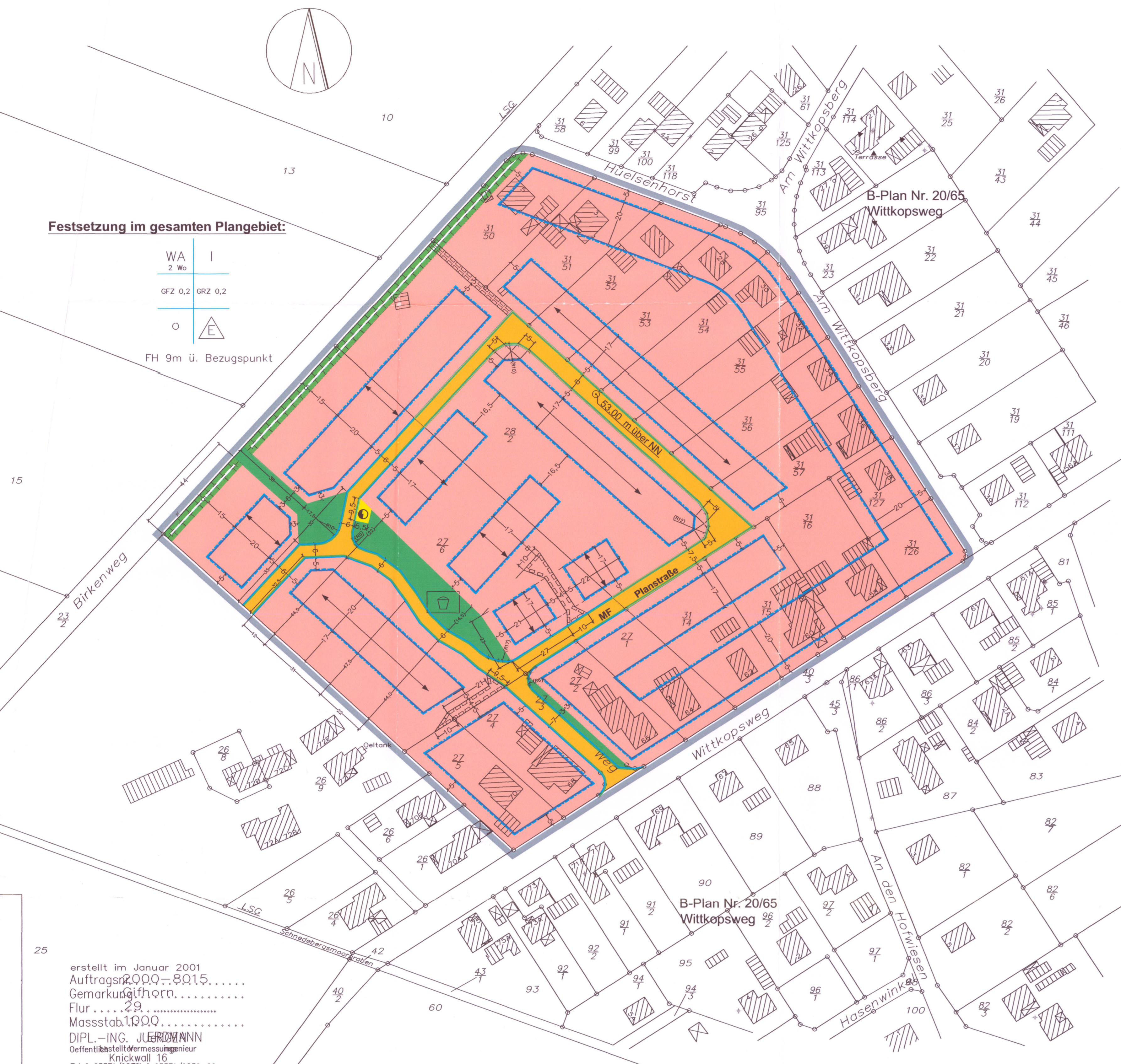
- Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) handelt derjenige, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
- Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-€ geahndet werden.

Festsetzung im gesamten Plangebiet:

WA	I
2 Wo	
GFZ 0,2	GRZ 0,2



FH 9m ü. Bezugspunkt



erstellt im Januar 2001
Auftragsnr. 2000-8015
Gemarkung Gifhorn
Flur 29
Maststab 1:1000
DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Knickwoll 16
Telefon 05371/98361-105371/9836-26
3 8 5 1 8 1 F H O R N

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Gifhorn diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
Gifhorn, 01.07.2003

Verfahrensvermerke
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 06.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2001 „Wittkopsweg“, 5. Änderung (Wittkopsweg West) mit ÖBV beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Gifhorn, 01.07.2003

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 29 GF
Maßstab: 1:1000
Vervielfältigungserlaubnis für Plangrundlage erteilt durch Dipl.-Ing. Jürgen Erdmann am Januar 2001
Az.: 2000-8015-47

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2001). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der Planunterlagen in die örtliche Ebene ist einwandfrei möglich.
Gifhorn, 2.7.2003

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtplanung und Bauordnung.
Gifhorn, 01.07.2003

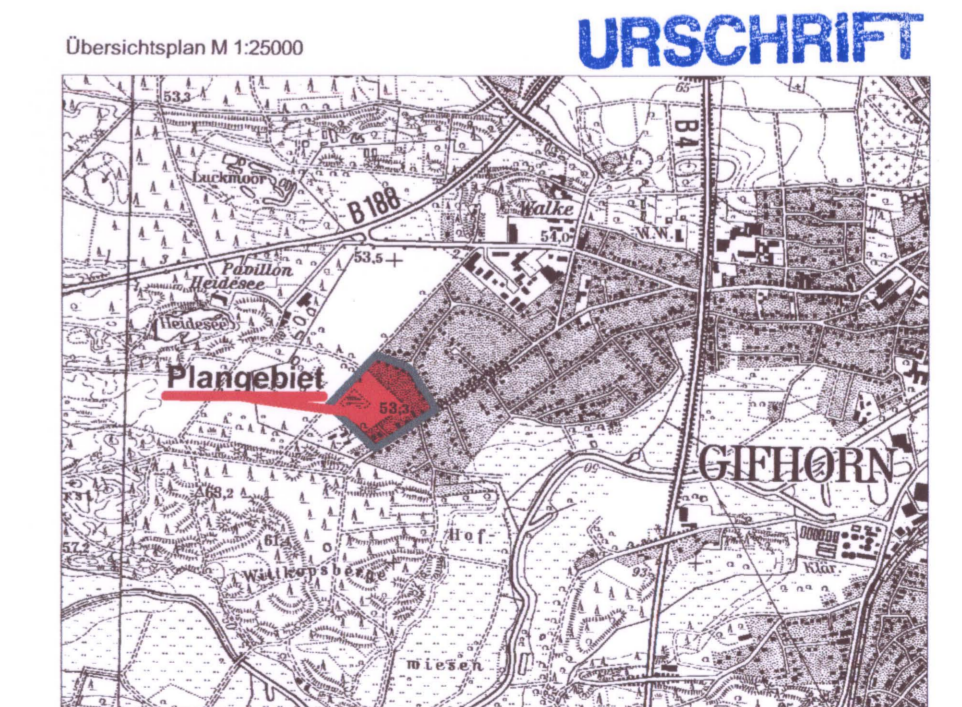
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 06.02.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.03.2003 bis 22.04.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gifhorn, 01.07.2003

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Gifhorn, 01.07.2003

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.03 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 11 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.03 in Kraft getreten.
Gifhorn, 11.08.2003

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Gifhorn, 26.10.2004

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Gifhorn, 01.08.2013



Übersichtsplan M 1:25000
URSCHRIFT
Stadt Gifhorn
Bebauungsplan Nr. 20/01
Wittkopsweg, 5. Änderung
(Wittkopsweg-West) mit ÖBV
M 1:1000 Stand: 27.05.2003 Lg/Vo