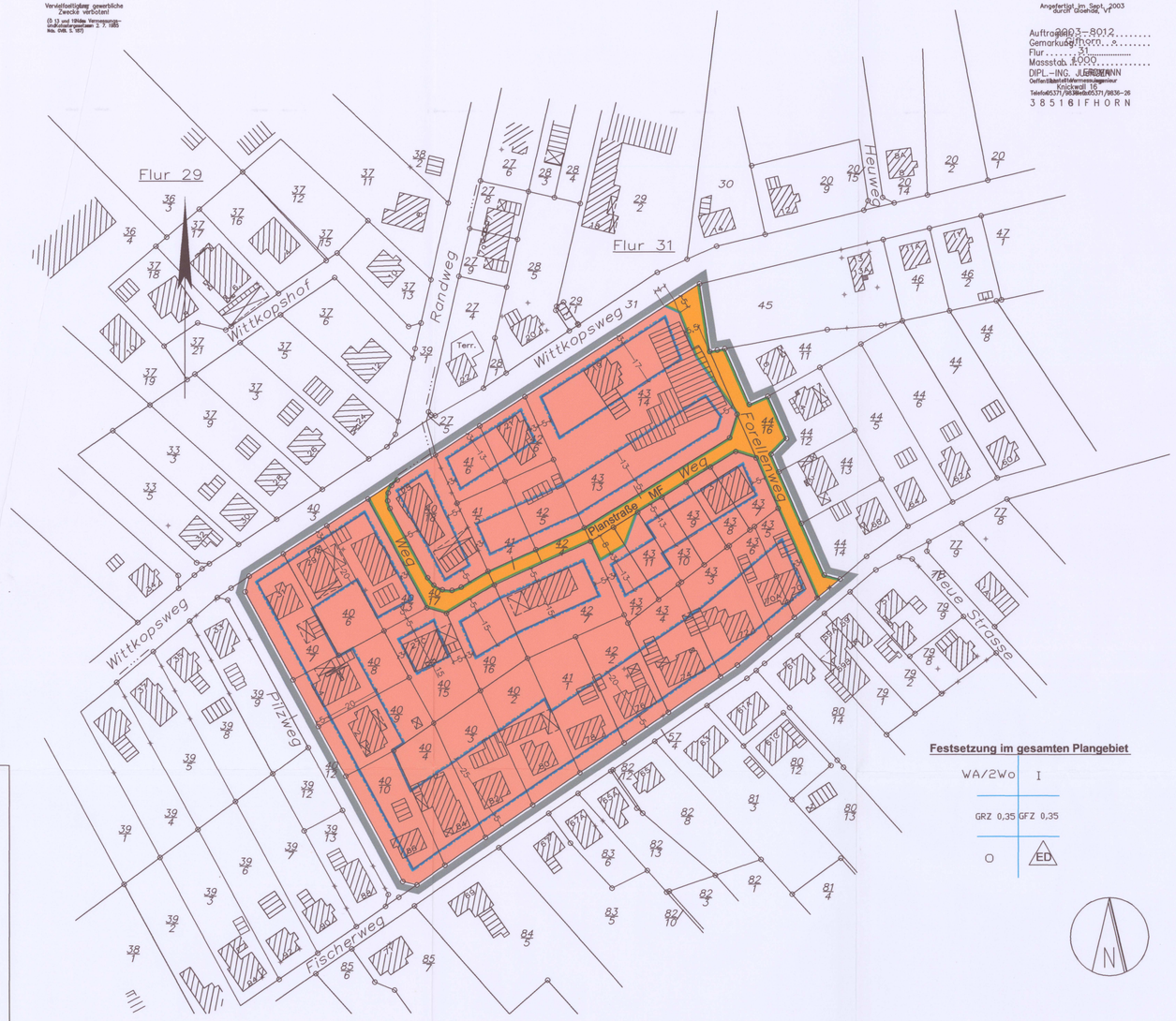
Vervielfältigung gewerblichen Zwecken verboten!
(§ 13 und 106 des Vermessungs- und Katastergesetzes v. 7. 1. 1985 Nds. GVBl. S. 167)

Angefertigt im Sept. 2003 durch Grünhoff, VI

Auftrag Nr. 2003-8012
Gemarkung Gifhorn
Flur 31
Massstab 1:1000
DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/93396 u. 05371/9836-26
3851 GIFHORN



Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen sowie Hinweis)

2 Wo — Max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

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

GFZ 0,35 — Geschoßflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,35 — Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

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

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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 textliche Festsetzung Nr. 5)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - 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. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze bis zu einer Größe von 30 m² und Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15 m² außerhalb der überbaubaren Flächen im straßenseitigen Grundstücksbereich zugelassen werden, wenn der Abstand zur Erschließungsanlage mindestens 3 m beträgt.

4. 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.

5. Zur Durchgrünung des Baugebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgendes festgesetzt:

   Pro 120 m² versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (s. anliegende Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Pflanzungen sind bis spätestens 12 Monate nach Ingebrauchnahme der Gebäude vorzunehmen.

Hinweis:

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

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1
Geltungsbereich / Allgemeines

1. Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Fischerweg", 2. Änderung (Forellenweg).

2. Die Bezugshöhe für alle nachfolgenden Bestimmungen zur baulichen Höhe ist die Fahrbahnoberkante des Straßenbereiches, von dem das Grundstück seine Zufahrt erhält (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittellinie des Gebäudes senkrecht zur Verkehrsfläche).

3. Alle in dieser Satzung angegebenen Farbnummern beziehen sich auf die Farbkarte der RAL 840-HR.

4 Bei Maßnahmen im Bestand hat die einheitliche Ausführung Vorrang vor den Gestaltungsbestimmungen dieser Satzung.

§ 2
Gebäudehöhe

1. Die Fertigfußboden-Höhe im Erdgeschoß (OKFF-EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über Bezugshöhe liegen.

2. Die Traufhöhe der Hauptgebäude (Schnittpunkt Dach / Außenwand) darf für jede Außenwand höchstens 4,5 m über Bezugshöhe betragen.

3. Aus gestalterischen Gründen können Abweichungen von den zulässigen Traufhöhen auf einer Länge von bis zu 5,0 m in einer Höhe bis zu 1,0 m zugelassen werden.

4. Die Firsthöhe darf maximal 9,0 m über Bezugshöhe betragen.

§ 3
Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleichen Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasdächer von Wintergärten.

2. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.

3. 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) zulässig.

4. Für die Dacheindeckung sind nur folgende Farbtöne der Farbkarte sowie deren Zwischentöne zulässig: 1.

   Farbreihe Orange: 2001, 2002, 2012
   Farbreihe Rot: 3000, 3013, 3016
   Farbreihe Anthrazit: 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026 2.

   Dies gilt nicht für Solaranlagen und verglaste Flächen.

5. Bei Doppelhäusern ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung zulässig.

§ 4
Fassaden

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

2. Bei Doppelhäusern ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung der Fassadengestaltung zulässig.

§ 5
Einfriedungen

1. 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.

2. Gleiches gilt für die anschließenden Grundstücksflächen in einem Abstand von weniger als 5 m zu den Verkehrs-, Erschließungs- und öffentlichen Grünflächen (Vorgartenbereich).

3. 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 1,8 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.

4. Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Sichtschutzwälle dürfen auf den übrigen Grundstücksflächen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

Hinweis: Einfriedungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit in Bereichen von Straßeneinmündungen (Sichtdreiecken) nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

§ 6
Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) handelt derjenige, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

2. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 Niedersächsische Bauordnung (NbauO) mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-€ geahndet werden.

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 / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Gifhorn, 30.03.2004

Birth
Bürgermeister

STADT GIFHORN

Jans
Stadtdirektor

Übersichtsplan M 1:25000

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 12.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Fischerweg I", 2. Änderung (Forellenweg) mit ÖBV beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 30.03.2004

STADT GIFHORN

Jans
Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 31 GF
Maßstab: 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Plangrundlage erteilt durch Dipl. Ing. Jürgen Erdmann am: 17.09.2003
Az.: 2003-8012-0/4

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.2003). 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, 30.3.2004

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. J. ERDMANN GIFHORN

Erdmann
Öffentl. best. Verm. Ing.

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

Gifhorn, 24.03.2004

Colina

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 06.11.2003 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 28.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.12.2003 bis 08.01.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 30.03.2004

STADT GIFHORN

Jans
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 30.03.2004

STADT GIFHORN

Jans
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 6 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2004 in Kraft getreten.

Gifhorn, 13.05.2004

STADT GIFHORN

Jans
Stadtdirektor

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

Gifhorn, 06.09.2005

Birth
Bürgermeister

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

Gifhorn, 22.03.2012

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Stadt Gifhorn

Bebauungsplan Nr. 22

Fischerweg I, 2. Änderung
(Forellenweg) mit ÖBV

M 1:1000 Lg/Vo 24.03.2004