



Planzeichenerklärung

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen
- WA 1,2** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2 WO** siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und 3

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

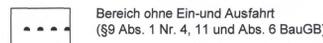
- GFZ 0,3** Geschosflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



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

- E** nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- O** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Hauptfstrichtung

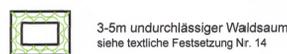
4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



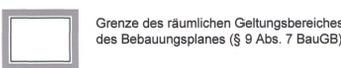
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 13
- Grünflächen-Symbol** Gehölzbestände, Anlagen für Spiel und Unterricht (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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



7. Sonstige Planzeichen



Textliche Festsetzung

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 nicht zulässig.
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- Je Einzelhaus sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Zulässig sind nur Baugrundstücke mit folgenden Mindestgrößen:
 - entlang des Sonnenweges (WA 1) von 800 m²
 - entlang der Straße Großer Kamp (WA 2) von 500 m²
- Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in maximal 3 m Breite zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie 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.
- Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.
- Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern.
- Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen zur Änderung der natürlich gegebenen Geländeoberfläche sind grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmen: Aufschüttungen und Abgrabungen, die dazu dienen, das Grundstück an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

Ausnahmen sind schriftlich zu beantragen und zu begründen.
- Bei Bauantragstellung bzw. Bauanzeige ist zusätzlich ein detaillierter Höhenplan vorzulegen, in dem das natürliche Gelände und der geplante Neubau (die geplanten Neubauten) unter Bezug auf die an das Baugrundstück grenzende mittlere Straßeneberkante in allen vier Ansichten dargestellt sind.
- Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
- Der vorhandene Baumbestand (ab 80 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) ist entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn vom 20.12.1993 zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Neuanpflanzungen als Hochstamm zu ersetzen.
 - Die Fläche ist als Grünfläche zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
 - Vorhandene Bäume sind zu erhalten und dürfen nur entfernt werden, sofern dies aus Gründen der Verkehrssicherheit unbedingt erforderlich ist.
 - Abgängige Gehölze sind durch gleichartige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Zulässig sind unbefestigte Fußwege, Lehrpfade und Anlagen für Spiel, Unterricht und Bewegung, die das Wohnen nicht stören (z.B. sog. „Waldkindergarten“, „Waldklassenzimmer“) sowie eine blickdurchlässige Umfriedung der Fläche.
 - Zaunöffnungen, Pforten oder andere Zugänge von den Baugrundstücken sowie den nicht im Plangebiet liegenden Nachbargrundstücken zu der festgesetzten privaten Grünfläche sind unzulässig.
 - Vom Sonnenweg sowie vom Großen Kamp aus ist jeweils eine maximal 3 m breite unbefestigte Zufahrt zu der Fläche zulässig.
- Auf der festgesetzten Fläche zur Entwicklung eines Waldsaumes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB gilt folgende Regelung:
 - Entlang der Grenzen zu den Baugrundstücken ist ein 5 m breiter (im Bereich des Zuganges zur privaten Grünfläche am Großen Kamp 3 m breiter) Streifen als undurchlässiger Waldsaum dicht mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
 - Alle Pflanzungen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Abschluss der Rohbaumaßnahme für Vorhaben gem. § 29 BauGB durch den jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
 - Nach-, Ersatz- und Neuanpflanzungen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Abgang durchzuführen. Dabei sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Gehölze gemäß der Pflanzliste (s. Anlage zur Begründung) zu pflanzen.
- Schallschutz:

Auf den Baugrundstücken entlang des Sonnenweges ist im Bereich der überbaubaren Fläche passiver Lärmschutz vorzusehen (entspricht dem Lärmpegelbereich II - >55 - 60 dB(A)).

Folgende Anforderungen sind nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer zu erfüllen (Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind nur auf Einzelantragsbasis möglich):

Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB aufweisen. (Hinweis: diese Anforderung wird durch übliche Außenwandbauteile für Wände, Dächer und Fenster in der Regel erfüllt.)

Zusätzlich sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen (gleiches Schalldämm-Maß wie Fenster) vorzusehen.

Hinweise

Es wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist der Artenschutz zu beachten. Eine für die Bebauung notwendige Gehölzbesetzung hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen. Potenzielle Quartiere von Fledermäusen sind zuvor auf Belegung zu überprüfen oder die Fällarbeiten von einem Fachbiologen zu begleiten. Die Beseitigung von vorhandenen Eiben und Stechpalmen bedarf einer Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

- § 1 Geltungsbereich / Allgemeines
- Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Großer Kamp“ 2. Änderung.
 - Die Höhenfestsetzungen richten sich nach der Bezugshöhe. Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und ist der tiefste am Hauptgebäude anstehende natürliche Geländepunkt (über Normal Null).
 - Alle in dieser Satzung angegebenen Farbnummern beziehen sich auf die Farbkarte der RAL 840-HR.

- § 2 Gebäudehöhen
- Entlang des Sonnenweges dürfen die Traufhöhen der Hauptgebäude (Schnittpunkt Dach / Außenwand) höchstens 7 m betragen. Die Firsthöhe darf dabei 10,50 m nicht überschreiten.
 - Entlang des Großen Kamps dürfen die Traufhöhen der Hauptgebäude höchstens 4,50 m betragen. Die Firsthöhe darf dabei 9 m nicht überschreiten.
 - Die Gebäude entlang des Sonnenweges dürfen straßenseitig nicht mehr als 2-geschossig in Erscheinung treten, wobei das Garagengeschoss (Souterrain in Straßeniveau) optisch als Vollgeschoss anzusehen ist.
 - Aus gestalterischen Gründen sind Abweichungen von den zulässigen Traufhöhen auf einer Länge von bis zu 5,00 m und einer Höhe bis zu 1,00 m zulässig.

- § 3 Dächer
- Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleichen Dachneigungen zwischen 25 und 45 Grad zulässig.

Bei mit Bepflanzungen begrünter Dächern und Glasdächern von Wintergärten und Terrassen können auch geringere Dachneigungen ab mind. 15 Grad zugelassen werden.
 - Die Außenflächen der Dächer sind aus einfarbigen, matten, nicht glänzenden Dachsteinen herzustellen. Glänzende oder schimmernde Oberflächen wie z.B. Engoben, Glasuren oder glasartige Effekte sowie Maßnahmen, die nachträglich ein Glänzen der Dachoberflächen bewirken, sind nicht zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine in den Farben

- Naturrot bis Ziegelrot (in Annäherung an die RAL-Farbnummern 2001-Rotorange, 3016-Korallenrot, 8004-Kupferbraun) sowie Grau-Anthrazit (in Annäherung an die RAL-Farbnummern 7015-Schiefergrau, 7016-Anthrazitgrau, 7043-Verkehrsgrau)
- zulässig.
- Mit Bepflanzungen begrünte Dächer sind generell zulässig.
- Als Ausnahme können auch verglaste Flächen (z.B. Wintergärten) zugelassen werden.
- Materialien, die der Nutzung der Solarenergie dienen (z.B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Solarziegel), sind zulässig.

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

- § 5 Einfriedungen (einschl. Sichtschutzvorrichtungen)
- Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m zulässig (jeweils gemessen an der Grenze zu diesen Flächen).
 - Gleiches gilt für die anschließenden Grundstücksflächen bis zur vorderen Baugrenze, maximal jedoch bis zu einem Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen (Vorgartenbereich).
 - Angabe ist die maximale Höhe der Zaunelemente gemessen ohne Pfostenüberstand und Bodenabstand.
 - Als Bezugshöhe für Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen wird die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der jeweiligen Grenze zum Baugrundstück zugrunde gelegt.
 - Als Bezugshöhe für Einfriedungen in den übrigen Bereichen wird die Höhenlage des gewachsenen Bodens entlang der jeweiligen Grenze zum Baugrundstück zugrunde gelegt.
 - Einfriedungen und Sichtschutzzäune dürfen auf den übrigen Grundstücksflächen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Sichtschutzwälle sind nicht zulässig.

- § 6 Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) handelt derjenige, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
 - Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Gifhorn diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie als Satzung beschlossen.

Gifhorn, 17.01.2012



Verfahrensleiste

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 16.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Großer Kamp“, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 17.01.2012

Plangrundlage: Liegenschaftskataster
 Kartengrundlage: Maßstab: 1:1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2010; AZ 2010-8014/201011). 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, 16.01.2012

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planung und Bauordnung.

Gifhorn, 16.01.2012

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 20.06.2011 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 27.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.08.2011 bis 08.08.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 17.01.2012

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

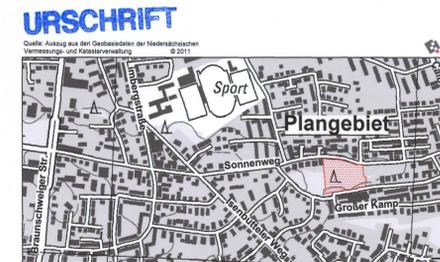
Gifhorn, 17.01.2012

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 1 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2012 in Kraft getreten.

Gifhorn, 01.02.2012

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, von beachtlichen Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn, 25.04.2013



Stadt Gifhorn
 Fachbereich Planung und Bauordnung
Bebauungsplan Nr. 41
"Großer Kamp",
 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift