PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR — REINE WOHNGEBIETE

WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O — OFFENE BAUWEISE
E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
BAUGRENZE
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (HAUPTGEBÄUDERICHTUNG)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HAUPTGEBÄUDERICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
MF — MISCHFLÄCHEN (SIEHE TEXTL. FESTS. NR.1)
F+R — FUSS-und RADWEG
BEREICH OHNE EIN-und AUSFAHRT
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG DER VERKEHRSFLÄCHE

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHE, ÖFFENTLICH

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (SIEHE TEXTL. FESTS. NR.7)

BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

St/Ga — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (SIEHE TEXTL. FESTS. NR 6)
MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSTRÄGER ZU BELASTENDE FLÄCHEN
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SIEHE TEXTL. FESTS. NR 5)
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
HILFSLINIE FÜR STRASSEN
RECHTER WINKEL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die mit MF gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als Mischflächen auszubauen, d.h. eine Trennung der unterschiedlichen Verkehrsarten (Auto, ruhender Verkehr, Fahrrad und Fußgänger) findet nicht statt.

2. In Gebieten, für die eine Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt ist, sind Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig.

   Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die nach § 4 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gärtenbaubetriebe gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig.

3. Zum Ausgleich für Flächenversiegelungen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB folgendes festgesetzt:
   Pro 300 m² versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (siehe Anlage zur Begründung) zu pflanzen.

4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 15 qm Grundfläche zulässig.

5. Aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes sind im Grenzbereich zu den angrenzenden Waldflächen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von leicht entflammbaren Nebenanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten. Für Flächen in einem Abstand von mindestens 6,0 m zum Waldrand können Ausnahmen zugelassen werden, wenn keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes bestehen.

6. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur zulässig, wenn ihre Grundfläche nicht mehr als 25 m² beträgt und wenn ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5 m eingehalten wird.

7. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der vorhandene Laubmischwaldbestand und die Heidevegetation zu erhalten. Der vorhandene Aufwuchs aus Fichten (Weihnachtsbaumkultur) im südlichen Teil des Plangebietes ist zu beseitigen und durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen, die der Vegetation des nördlich benachbarten Laubmischwaldbestandes entspricht.

PRAAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) - beide Gesetze in der zur Zeit geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Gifhorn diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Gifhorn, den 11.07.1994

Birth
Bürgermeister

STADT GIFHORN

Jans
Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Der VA der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 21.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.51/81 „VOR DEM EYSSEL", TEILBEREICH 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Gifhorn, den 07.02.1994

STADT GIFHORN

Jans
Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 24
Maßstab: 1 : 1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Plangrundlage erteilt durch DIPL.ING.J.ERDMANN am 01.1993
Az.: 92722-6

Die Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand von 01.1993) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Wirklichkeit ist einwandfrei möglich.
Gifhorn, den 16.08.1994

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. J. ERDMANN

Unterschrift

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vor Stadtplanungsamt.
Gifhorn, den 21.04.1994

Albrecht
Bauamtsrat

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am den 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 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben von bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gifhorn, den

Jans
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gifhorn, den

Jans
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
Gifhorn, den

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 11.07.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Gifhorn, den 11.07.1994

STADT GIFHORN

Jans
Stadtdirektor

Der VA der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 21.04.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.05.1994 bis 25.05.1994 gem. § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz öffentlich ausgelegen.
Gifhorn, den 25.05.1994

STADT GIFHORN

Jans
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmengesetz am 30.09.1994 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 10 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.1994 in Kraft getreten.
Gifhorn, den 30.09.1994

STADT GIFHORN

Jans
Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am im Kraft getreten.
Gifhorn, den

Jans
Stadtdirektor

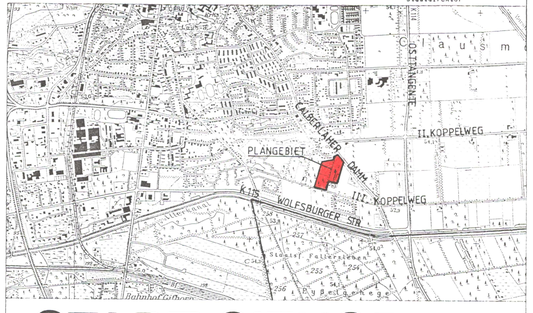
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend/geltend gemacht worden.
Gifhorn, den

Jans
Stadtdirektor

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

Jans
Stadtdirektor

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000



STADT GIFHORN

URSCHRIFT — 1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN NR. 51/81
„VOR DEM EYSSEL", TEILBEREICH 7

M 1 : 1000