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

△ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

MF MISCHFLÄCHEN (S.TEXTL.FESTS.NR.1)

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

ZWECKBESTIMMUNG:
PRIVATE GRÜNFLÄCHE (S.TEXTL.FESTS.NR.6)

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

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (S.TEXTL.FESTS.NR.2)

BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (S.TEXTL.FESTS.NR.5)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

RECHTER WINKEL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB dienen zur Eingrünung des Wohngebietes an der östlichen Plangebietsgrenze. Sie sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (s. Anlage zur Begründung) zu bepflanzen. Pro 100 Quadratmeter dieser Flächen ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Baum zu pflanzen.

3. Zum Ausgleich für Flächenversiegelungen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauGB folgendes festgesetzt:

   Pro 300 qm versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum (siehe Anlage zur Begründung) zu pflanzen. Baugrundstücke, auf denen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind (siehe Nr. 2 der textlichen Festsetzungen), sind hiervon ausgenommen.

4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 15 qm Grundfläche zulässig; die in Nr. 5 dieser textlichen Festsetzungen enthaltenen Regelungen zum vorbeugenden Brandschutz sind hierbei zu beachten.

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 Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn ein mindestens 30 m zum Waldrand hin dichtes Laubgehölz vorhanden ist, der hinsichtlich des Brandschutzes bestehen; weiterhin können Ausnahmen für Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugelassen werden, sofern keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes bestehen.

   Die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen ist allgemein zulässig, wenn die Stammlitte nicht weiter als 6,0 m von der jeweils rückwärtigen, dem Wald zugewandten Baugrenze entfernt ist.

6. In Bereich der privaten Grünflächen ist der vorhandene Baumbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und im Falle des Abgangs durch Neuanpflanzungen von standortgerechten, laubbaumartigen Laubbäumen (siehe Anlage zur Begründung) zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV) ÜBER GESTALTUNG

§ 1
Geltungsbereich

(1) Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51/81 "Vor dem Eyssel" Teilbereich 8. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

§ 2
Gebäudehöhen

1) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,30 m über Fahrbahnbordmitte (Mittelinie der Fahrbahn) der nächst liegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
   Als jeweils der Straßenabschnitt zugrundezulegen, von dem das Grundstück seine Zufahrt erhält.

2) Die max. Firsthöhe darf 9,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist hierbei die Fahrbahnbordmitte (§ 2 Abs. 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift).

§ 3
Dächer

1) Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 40° zulässig.

   Die Ausdehnung des Krüppelwalmes darf 1/3 der Höhe, die sich aus der Differenz zwischen dem Traufpunkt und der Firsthöhe ergibt, nicht überschreiten (der Traufpunkt wird durch den Schnittpunkt der Gebäudeaußenfläche mit der Oberfläche der Dachhaut bestimmt).

2) Dachgauben sind bis zu 1/2 der Firstlänge auf der Dachfläche zulässig. Dachgauben dürfen erst in Traufnähe (mind. 3 Dachsteinreihen ab Traufpunkt) aus der Dachfläche herausstreben und haben zu den seitlichen Dachrändern (Giebelseiten) einen Abstand von min. 2,00 m einzuhalten.

3) Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten: vom Ortgang mind. 1,00 m und von den Traufpunkt mind. 3 Dachsteinreihen. Dacheinschnitte und Dachgauben - nebeneinanderauf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

4) Die Außenflächen der Dächer sind aus nicht glasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen.
   Als Ausnahmen sind auch verglaste Flächen und Materialien, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen (z.B. Sonnenkollektoren, Solarzellen), zulässig.

   Für die Dacheindeckung sind folgende Farbtöne nach der Farbkarte RAL 840 HR sowie deren Zwischentöne zulässig.
   Farbreihe Rot (RAL 8012, 8013, 3016, 8004).

   Diese Regelung gilt nicht für Sonnenkollektoren, Solarzellen und verglaste Flächen.

§ 4
Gebäudeaußenwandflächen

1) Die geschlossenen Außenwandflächen der Gebäude sind als Sichtmauerwerk oder als verputzte Flächen herzustellen. Als Ausnahmen können auch Außenflächen aus Holz, Metall und Naturstein zugelassen werden.

2) Unauffällig sind glänzende Wandflächenteile, glasierte Fliesen und Platten oder hochglänzende Farbanstriche sowie Verkleidungen mit Wandfliesen aus Buntstoffen, Fassaden, Waschbeton, Neuerwerkzeinsteinen, Spaltklinkern und Farbigen Glasbausteinen.

§ 5
Einfriedungen

1) Einfriedungen entlang der Planstraße sowie hieran anschließende seitliche Einfriedungen bis zur Tiefe von einem Viertel der Gesamtgrundstückstiefe - mindestens aber bis zur vorderen Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) - dürfen nicht höher als 0,80 m (gemessen an der Grenze der Verkehrsflächen) sein.

2) Die unter 1 beschriebenen Einfriedungen sind aus Holz (als senkrecht oder waagrecht strukturierte Zäune) und/oder als Hecke herzustellen. Für Holzteile sind nur naturbelassfarbene Anstriche zulässig.

3) Einfriedungen an der östlichen Plangebietsgrenze sind nur als Hecken oder als Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken zulässig.

   Einzeln:
   im Bereich der Waldränder ist die Zulässigkeit von Einfriedungen aus Gründen des Brandschutzes eingeschränkt. Die Bestimmungen in Nr. 5 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind zu beachten.

§ 6
Nebenanlagen

Nebenanlagen und Garagen bzw. Carports sind in Material und Farbe den Hauptgebäude soweit wie objektiv möglich anzupassen. Nebenanlagen und Carports können abweichend hiervon auch in Holz ausgeführt werden, sofern Anstriche verwendet werden, die den Holzcharakter nichtber erhalten. Für die von Straßenraum aus sichtbaren Bauteile von Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 8 Abs. 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift nicht zulässig verwenden. Mauern, Garagenwände und Pfeilerwände, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 5,0 m beträgt, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünen.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

1) Gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser Örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich zuwiderhandelt.

2) Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM geahndet werden.

§ 8
Inkrafttreten

Die ÖBV wird mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft für den Landkreis Gifhorn und der Bestätigung von Ort und Zeitpunkt rechtsverbindlich.

STADT GIFHORN

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 der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) i.V.m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVBauGB) vom 09.12.1986 (Nds. GVBl. S. 419) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1982 (Nds. GVBl. S. 279) sämtliche Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Gifhorn diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Gifhorn, den 25.10.1993

Bürgermeister

STADT GIFHORN

Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Der VA der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 04.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51/81 „VOR DEM EYSSEL" TEILBEREICH 8 sowie der ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT (ÖBV) ÜBER GESTALTUNG beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist am 12.Abs. 1 BauGB am 30.04 u 03.05.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gifhorn, den 03.05.1993

STADT GIFHORN

Stadtdirektor

Verwaltungsgemeinschaft Kartenquelle: Liegenschaftsverwaltung

Die Planunterlage entspricht der Inhalt des Liegenschaftskatasters und wird die städtebaulich bedeutsamen Anlagen (Gebäude, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 01.1993 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die übertragbarkeit der Nivellements Grundstücksgrenzen örtlich noch ist einwandfrei möglich.
Gifhorn, den 08. Nov. 1993

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
DIPL.-ING. J. ERDMANN
Unterschrift

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Stadtplanungsamt
Gifhorn, den 23.06.1993

Fachstatut

Der VA der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 23.06.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.07.1993 bis 05.08.1993 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gifhorn, den 05.08.1993

STADT GIFHORN

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am der geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung ist mit der Aufforderung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB bestätigt. Der Entwurf hat der öffentlichen Auslegung gemäß ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gifhorn, den

Jahn
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB mitgeteilt.
Gifhorn, den

Jahn
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am 25.10.1993 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Gifhorn, den 25.10.1993

STADT GIFHORN

Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist der/der Landkreis Gifhorn
am 09.12.1993 gem. § 11 BauGB anzeigepflichtig gewesen.
Der/Die Landkreis Gifhorn hat bis zum 09.03.1994 mit Verfügung vom Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB) / verletzt.
hat mit Verfügung vom Teilgenehmigung/Auflagen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Unterschrift

Der Rat der Stadt Gifhorn ist den der in der genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vor bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Wegen der Auflagen/Maßgaben hat der Rat der Stadt Gifhorn zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Betroffenen wurde von bis zur Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Gifhorn, den

Jahn
Stadtdirektor

STADT GIFHORN

Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist am 31.03.1994 ortsüblich für den Landkreis Gifhorn, Nr. 3, bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist seit 31.03.1994 in Kraft getreten.
Gifhorn, den 31.03.1994

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

Jahn
Stadtdirektor

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

Jahn
Stadtdirektor

4. Ausfertigung

URSCHRIFT

STADT GIFHORN

BEBAUUNGSPLAN NR. 51/81
„VOR DEM EYSSEL", TEILBEREICH 8
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT (ÖBV) ÜBER GESTALTUNG

M 1 : 1000

23.03.1993 Moe/Vo, geä. 31.08.1993