



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzungen 1.6 und 7)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,3 Grundflächenzahl

z.B. 0,4 Geschosflächenzahl

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

▲ nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

▲▲ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

a abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung 4)

— Baugrenze

→ Stellung der baulichen Anlagen

Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

■ öffentliche Grünfläche

□ Spielplatz

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

● anzupflanzende Bäume

● zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

Ga/St Flächen für Garagen oder Stellplätze

— Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlagen und der Ver- und Entsorgungsträger

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (siehe textl. Festsetzung 5)

— Lärmschutzwand Mindesthöhe 2,5 m (siehe textl. Festsetzung 8)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

▽ 59,10 BEZUGSPUNKT ÜBER NN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

FLACHE FÜR VERSORGENSANLAGEN ZWECKBESTIMMUNG ELEKTRIZITÄT

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- In allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen oder auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen zulässig.
  - Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche je Grundstück zulässig.
  - In Baugebieten mit der abweichenden Bauweise (a) sind nur Hausgruppen zulässig. Die Gebäudehöhe darf nicht mehr als 50 m betragen.
  - Auf der im Plan für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes festgesetzten Fläche ist ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,50 m und höchstens 4,50 m über Fahrbahnoberkante des jeweiligen Straßenabschnittes der Bundesstraße 188 zu errichten und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
  - Im Baugelbiet WA1 sind als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Aufenthaltsräume im Dachgeschoss von Wohngebäuden unzulässig.
  - Im Baugelbiet WA2 sind als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Fenster von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss nur an der Südseite der Wohngebäude zulässig.
  - Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand dient als Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB der Schallschirmung des nördlich angrenzenden Betriebsgrundstückes. Die Höhe der Wand ist mindestens 2,50 m über dem Bezugspunkt, der auf 59,10 m über NN festgelegt ist, betragen.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**
- Geltungsbereich**  
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63/89 für die Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten.
  - Form und Neigung der Dächer**  
Auf den Gebäuden sind nur Dächer mit geneigten Dachflächen zulässig. Hierzu sind durch Krümmenmacher zu sorgen. Die Neigung der Dachflächen darf nur 35° bis 50° betragen.
  - Material und Farbe der Dächer**  
Die Außenflächen der Dächer sind aus nichtglasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen. Für die Dachendeckung sind nur rote Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016 und deren Zwischentöne zulässig.
  - Firsttrichtung**  
Die Hauptfirsttrichtung der Dächer muß der im Bebauungsplan festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen entsprechen.
  - Höhen der Traufen und Firste**  
Die Höhe der Trauflinie (Schnittlinie der Außenflächen von Gebäudeaußenwand und Dachhaut) darf 2,50 m nicht unterschreiten und 3,75 m bei eingeschossigen und 6,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden nicht überschreiten. Die Höhe der Firste darf 9,00 m bei eingeschossigen und 12,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhenlage des natürlichen Geländes am höchsten Punkt der Fläche, die überbaut werden soll.
  - Einfriedigungen**  
Anlage öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen sind Einfriedigungen nur als senkrecht strukturierte Holzart- und/oder als Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante (Mittelachse der Verkehrsfläche) zulässig.
  - Ordnungswidrigkeit**  
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu 10.000 DM geahndet werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... öffentlich bekanntgemacht.

Gifhorn, den ...

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro für Stadtplanung Dipl.-Ing. Gerd Nolte, Architekt BDA, Braunschweig, Wolfenbüteler Str. 81 Braunschweig, den 05.04.1991

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04. Juli 1991 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.06.1991 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.05.1991 bis 03.06.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gifhorn, den 03.06.1991

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gifhorn, den ...

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.1991 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, den 17.06.1991

Gegen den gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am 19.07.91 angezeigten Bebauungsplan ist mit Verfügung des Landrates Gifhorn A. 63/89 vom 02.08.91 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.

Gifhorn, den 23. 08. 91

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung des Landrates Gifhorn vom ... aufgeführten Auflagen/Maßnahmen in seiner Sitzung am ... beigegeben. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßnahmen bis ... öffentlich aufgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ... öffentlich bekanntgemacht.

Gifhorn, den ...

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 31.10.1991 im Amtsblatt Nr. 11 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gifhorn, den 31.10.1991

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 06.12.1990 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 56, 57 u. 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DV BauGB) vom 14.07.1967 (Nds. GVBl. S. 122) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) in ihren zur Zeit jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt GIFHORN diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Gifhorn, den 17.06.1991

**ÜBERSICHTSPLAN**

M 1 : 25000

**STADT GIFHORN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 63 / 89**

**MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**

**" IM MEINECKEN SOHL "**

M 1 : 1000

**URSCHRIFT** **A. Ausfertigung**