

Satzung der Stadt Gifhorn über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 / 03 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung "Kreuzkamp / Heisterkamp"

Planzeichnung M 1:1.000



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 (1) 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
--- Baugrenze
- - - die überbaubaren Flächen sind durch Grauraster gekennzeichnet

Verkehrflächen (§9 (1) 1 BauGB)

Planstr. A Öffentliche Straßenverkehrsfläche
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 (1) 4 BauGB)

Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)

o private Grünfläche, Zweckbestimmung "Hausgarten"

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

o Erhaltung Einzelbäume (§9 (1) 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten "zugunsten des Anlegers und der Ver- und Entsorgungsträger" zu belastende Fläche (§9 (1) 21 BauGB)

o Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) 10 BauGB) hier: Waldabstand

o Sichtdreieck (§9 (1) 10 BauGB)

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9(7) BauGB)

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

1. Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des B-Planes.

II. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

- Im Plangebiet darf gemäß § 16 (2) BauNVO die Oberkante Erdgeschoßerfüßboden (OKFF EG) nicht höher als 0,75 m über der nächst liegenden Straße (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittellinie der Gebäude senkrecht zur Verkehrsfläche) betragen.
- Gemäß § 16 (2) BauNVO ist eine Firsthöhe bis 9,0 m über OKFF EG (entsprechend TF II. 1) zulässig. Die Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornstein) überschritten werden.
- Die Traufhöhen der Hauptgebäude (Schnittpunkt Dach / Außenwand) müssen mind. 3,0 m und höchstens 4,50 m betragen. Abweichungen von den zulässigen Traufhöhen sind auf einer Länge von 5,0 m und einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- Gemäß § 9 (3) 1 BauGB ist für Baugrundstücke eine Mindest-Grundstücksgröße von 600 m² festgesetzt.
- Je Wohngebäude sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB max. 2 Wohnungen zulässig.

III. Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

- Innerhalb der gemäß § 9 (1) 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche „Planstraße A“ ist das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) 20 BauGB zur schadlosen Versickerung zu bringen.
- Die Erschließung sämtlicher Baugrundstücke ist gemäß § 9 (1) 11 BauGB nur von der öffentlichen Verkehrsfläche „Planstraße A“ zulässig.
- Die Fläche des Sichtdreiecks ist von jeder sichtbehindernden Anlage und Bepflanzung über 0,8 m Höhe über angrenzender Straßenoberkante freizuhalten. Hier von ausgenommen sind die vorhandenen hochstämmigen Eichen.

IV. Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen (§9 (1) 2 BauGB)

- Im Plangebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Pro Baugrundstück ist ein Garagengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² zulässig.
- Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) 13 BauGB Telefonleitungen des Festnetzes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

V. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 15, 20 und 25 BauGB)

- In dem WA-Baugebiet ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB auf dem jeweiligen Baugrundstück pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbau der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene und dauerhaft erhaltende Einzelbäume sind mit anzurechnen.
- Die gemäß § 9 (1) 15a BauGB festgesetzten 3 bzw. 5 m breiten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind mit Ausnahme von Einfriedungen frei von baulichen Nebenanlagen (z.B. Zufahrten) zu halten. Auf der Fläche ist nur die Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzenliste 2 sowie eine Nutzung als Gartenland zulässig.
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) 10 BauGB festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Waldabstand“ ist die Fläche zu beräumen. Auf der Fläche ist nur die Anpflanzung von Laubgehölzen aus den Pflanzenlisten 1 und 2 sowie eine Nutzung als Gartenland zulässig. Ausgeschlossen ist die Errichtung von hochbaulichen Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus) sowie die Lagerung von brennbaren Materialien. Einfriedungen sind nur in Form von Hecken (Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Liguster oder Weißdorn) ggf. i.V. mit Maschendrahtzäunen bis max. 1,20 m über OKT zulässig.
- Die gemäß § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- In dem WA-Baugebiet sind private Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten gemäß § 9 (1) 20 BauGB nur in wasserundurchlässiger Bauweise (kein Einbau von Asphalt / Beton) zulässig.
- In dem WA-Baugebiet ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB das anfallende Niederschlagswasser, das nicht für den häuslichen Gebrauch zurückgehalten wird, auf den jeweiligen Grundstücken zur schadlosen Versickerung zu bringen.
- Außerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß § 1a (3) BauGB ein Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Boden zu leisten. Unter Anwendung der §§ 9 (1a) und 135a (2) BauGB hat der Vorhabensträger die Kosten für die Umwandlung von 900 m² Kiefernforst in einen Mischwald zu erstatten. Die Maßnahmenfläche (Flurstück 103, Flur 5, Gemarkung Hilsche) befindet sich im Besitz der Stadt Gifhorn und wird für diesen Ausgleich bereitgestellt.
- Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Abschluss der Rohbaumaßnahme für Vorhaben gemäß § 29 BauGB durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
- Pflanzenliste

Pflanzenliste	Mindestqualitäten gemäß Gütebestimmungen des BdB
1	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
2	Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm

Lateinischer Name	Deutscher Name	1	2
Bäume I. Größe			
Acer platanoides	Spitzahorn	x	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x	
Fagus sylvatica	Rotbuche	x	
Fraxinus excelsior	Esche	x	
Quercus robur	Stieleiche	x	
Tilia cordata	Winterlinde	x	
Bäume II. Größe			
Acer campestre	Feldahorn	x	
Betula pendula	Sandbirke	x	
Carpinus betulus	Hainbuche	x	
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	
Sträucher			
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn	x	
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	x	
Cornus sanguinea	Roter Hanjiegel	x	
Corylus avellana	Haselnuß	x	
Eyonimus europaeus	Pfaffenhütchen	x	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	x	
Prunus spinosa	Schlehe	x	
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	x	
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	x	
Rosa canina	Hundsrose	x	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x	
Sambucus racemosa	Roter Holunder	x	
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball	x	
Obstsorten			
Apfelsorten			
Malus sylvestris var. domestica	„Alkmene“, „Ontario“, „Roter oder Schöner von Boskoop“, „Kaiser Wilhelm“, „Goldparmäne“, „Kügels (Celler) Dickster“, „Jakob Leibel“, „Gravensteiner“, „Gestreifte Winterrenette“	x	x
Birnsorten			
Pyrus communis	„Gellerts Butterbirne“, „Köstliche von Charneu“, „Ciapps Liebling“, „Gute Luise / Gute Graue“	x	x
Kirscharten			
Prunus avium (Süßkirsche)	„Bäitlers Role Knorpel“, „Große Schwarze Knorpel“	x	x
Prunus cerasus (Sauerkirsche)	„Schattenmorelle“	x	x
Pflaumensorten			
Prunus domestica ssp. domestica	„Deutsche Hauszwetsche“, „Mirabelle“	x	x

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

I. Geltungsbereich / Allgemeines

- Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24/03 „Kreuzkamp/Heisterkamp“, 1. Änderung
- Alle in dieser Satzung angegebenen Farbnummern beziehen sich auf die Farbkarte RAL-840-HR.

II. Dächer

- Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleichen Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasdächer von Wintergärten und begrünte Dächer. Putz- und Tonnendächer sind ausnahmsweise zulässig.
- Sofern Garagen, Nebengebäude und offene Garagen an das Hauptgebäude angebaut sind und ein geneigtes Dach erhalten, ist die Dachneigung des Hauptgebäudes aufzunehmen (die Dachfläche darf nicht „gebrochen“ sein). Außerdem sind für Garagen, Nebenanlagen und offene Garagen auch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° zulässig.
- Die Außenflächen der Dächer sind aus nicht glasierten oder nicht glänzenden Dachsteinen herzustellen. Als Ausnahmen sind auch verglaste Flächen und Materialien, die der Nutzung der Solarenergie dienen (z.B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Wintergärten) sowie begrünte Dächer zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind nur folgende Farbtöne sowie deren Zwischentöne zulässig:
- Farbreihe Rot (RAL 2001, 2002, 2012, 3000, 3013 und 3016)
- Die Regelung unter Nr. 4 gilt nicht für Sonnenkollektoren, Solarzellen, verglaste Flächen sowie begrünte Dächer.

III. Fassaden

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

IV. Nebenanlagen / Einfriedungen

- Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur in einer Höhe von bis zu 0,80 m (gemessen an der Grenze dieser Flächen) zulässig.
- Gleiches gilt für die anschließenden Grundstücksflächen in einem Abstand von weniger als 5,0 m zu den Verkehrs-, Erschließungs- und öffentlichen Grünflächen (Vorgartenbereich).
- Als Ausnahme können Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zugelassen werden; diese sind gruppenweise oder als Hecke zu pflanzen. In diesen Fällen kann eine Höhe bis zu 1,8 m zugelassen werden. In Verbindung mit dergleichen Gehölzen oder Hecken können auch Einfriedungen aus Maschendraht zugelassen werden.
- Weiterhin können höhere Einfriedungen als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von mind. 3,0 m zu den Verkehrsflächen einhalten und wenn der dazwischen liegende Bereich vollständig mit gruppenweise angeordneten Gehölzen bepflanzt wird.

V. Ordnungswidrigkeiten

- Gem. § 91 Abs.3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
- Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Hinweise

- Bodendenkmale sind nicht bekannt. Nicht auszuschließende mögliche archaische Funde sind gemäß § 14 NDSchG zu sichern und sofort zu melden.
- Jedem Bauantrag ist ein Freiflächenplan beizufügen.

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Gifhorn diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Gifhorn, 22.10.2003

Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

1. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgeführt von Dipl.-Ing. Stadtplaner Martin Gerold, Wittinger Str. 44, 29223 Celle.

Celle, 17.10.2003

2. Vervielfältigungsvermerk

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters Stand 10.03.2003 und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az.: 2003-9002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, 20.10.2003

ObVI Erdmann

3. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 12.06.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 30.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die dazugehörige Begründung haben vom 09.07.2003 bis einschließlich 08.08.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Gifhorn, 29.10.2003

Der Stadtdirektor
Im Auftrage
Coling

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2003 als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Gifhorn, 29.10.2003

Der Stadtdirektor
Im Auftrage
Coling

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.10.2003 im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn Nr. ...14... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 31.10.2003 rechtsverbindlich geworden.

Gifhorn, 05.11.2003

Der Stadtdirektor
Im Auftrage
Coling

6. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Gifhorn, 31.03.2011

Birth
Bürgermeister

7. Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

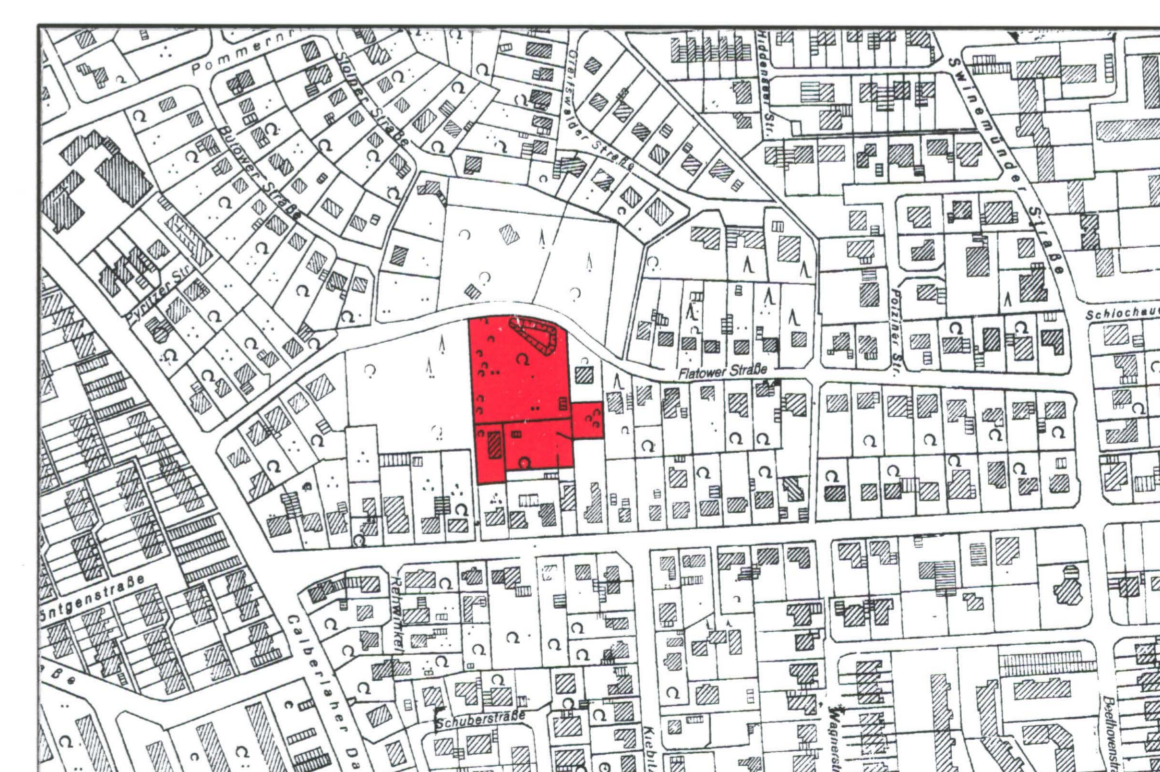
Gifhorn, 31.03.2011

Birth
Bürgermeister

Stadt Gifhorn

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 24/03 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

"Kreuzkamp / Heisterkamp"



Übersicht M 1:5.000

Dipl.-Ing. Martin Gerold
Stadtplaner
Fon 05141 - 330361 - Fax 05141 - 330362
Wittinger Straße 44 - 29223 Celle

Satzung
06.10.2003