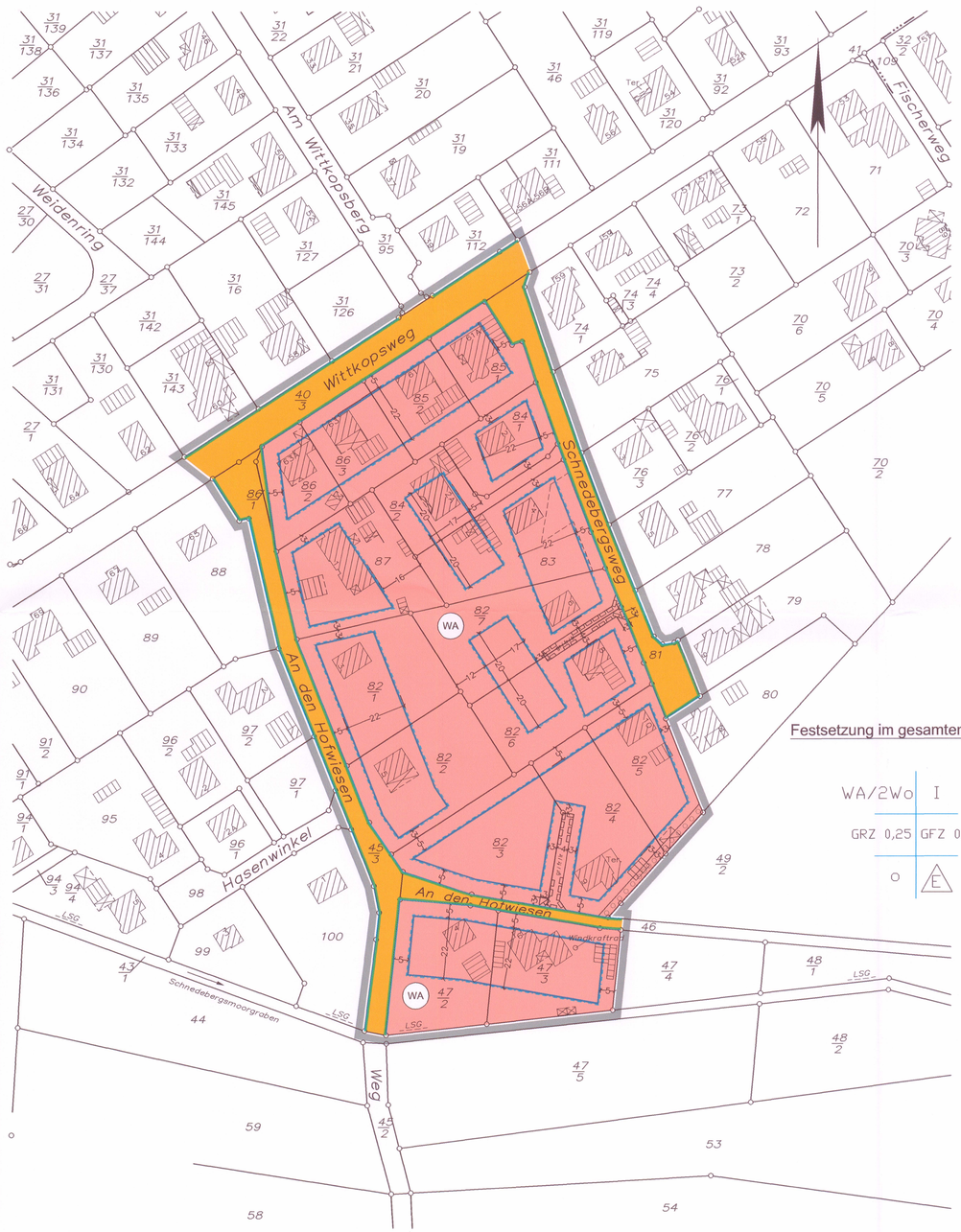


Festsetzung im gesamten Plangebiet

WA/2Wo	I
GRZ 0,25	GFZ 0,25
o	E

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB, §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (s. textl. Festsetzung Nr. 1)

2 Wo — Max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (s. textl. Festsetzungen Nr. 2)

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

GFZ 0,25 — Geschoßflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,25 — Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone — Art der Festsetzung: WA
Beschränkung der Zahl der Wohnungen: 2Wo
Vollgeschosse als Höchstmaß: I
GRZ mit Dezimalzahl: GRZ 0,25
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß: GFZ 0,25
offene Bauweise: o
nur Einzelhäuser zulässig: △

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

△ — nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung Nr. 6)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger, der Rettungsdienste sowie der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen

   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
   - Anlagen für Verwaltungen
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen

   nicht zulässig.

1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

2. Je Einzelhaus sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist maximal eine Wohnung je angefangene 800 m² Grundstücksfläche zulässig.

4. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze bis zu einer Größe von 30 m² und Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15 m² außerhalb der überbaubaren Flächen im straßenseitigen Grundstücksbereich zugelassen werden, wenn der Abstand zur Erschließungsanlage mindestens 3 m beträgt.

5. Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern. Maximal 30 % der Grundstücksfläche dürfen als befestigte Fläche an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen werden.

6. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind nur heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Je Grundstück ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. Größe mit einem Stammumfang von 12-14 cm als Hochstamm zu pflanzen. Je 2 m² Bepflanzungsfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Die angegebene Breite darf nicht unterschritten werden. Abgängige Gehölze sind durch neue zu ersetzen.

7. Zur Durchgrünung des Baugebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgendes festgesetzt:

   Pro angefangene 180 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (s. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch neue zu ersetzen.

   Pflanzungen sind bis spätestens 12 Monate nach Ingebrauchnahme der Gebäude vorzunehmen.

Hinweis:

Das Plangebiet liegt teilweise im zukünftigen Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Gifhorn (Schutzzone III A). Im nördlichen Geltungsbereich werden die jeweiligen Schutzgebietsbestimmungen entsprechend zu beachten sein.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1
Geltungsbereich / Allgemeines

1. Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Wittkopsweg", 6. Änderung (An den Hofwiesen).
2. Die Bezugshöhe für alle nachfolgenden Bestimmungen zur baulichen Höhe ist die Fahrbahnoberkante des Straßenbereiches, von dem das Grundstück seine Zufahrt erhält (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittellinie des Gebäudes senkrecht zur Verkehrsfläche).
3. Alle in dieser Satzung angegebenen Farbnummern beziehen sich auf die Farbkarte der RAL 840-HR.
4. Bei Maßnahmen im Bestand hat die einheitliche Ausführung Vorrang vor den Gestaltungsbestimmungen dieser Satzung.

§ 2
Gebäudehöhe

1. Die Fertigfußboden-Höhe im Erdgeschoß (OKFF-EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über Bezugshöhe liegen.
2. Die Firsthöhe darf maximal 9,0 m über Bezugshöhe betragen.

§ 3
Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleichen Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasdächer von Wintergärten. Für begrünte Dächer sind geringere Dachneigungen zulässig.
2. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
3. Die Außenflächen der Dächer sind aus matten, nicht glänzenden Dachsteinen (nicht glasiert oder edelengobiert) herzustellen. Als Ausnahme sind auch verglaste Flächen und Materialien, die der Nutzung der Solarenergie dienen (z.B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Wintergärten) sowie begrünte Dächer zulässig.
4. Für die Dacheindeckung sind nur naturrote bis ziegelrote Dachsteine zulässig. Dies entspricht dem folgenden Farbspektrum sowie dessen Zwischentönen:

   - Farbreihe Orange: 2001 Rotorange, 2002 Blutorange
   - Farbreihe Rot: 3000 Feuerrot, 3013 Tomatenrot, 3016 Korallenrot
   - Farbreihe Braun: 8004 Kupferbraun

5. Die Regelung unter Nr. 4 gilt nicht für Sonnenkollektoren, Solarzellen, verglaste Flächen sowie begrünte Dächer.

§ 4
Fassaden

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

§ 5
Einfriedungen

1. Entlang von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur in einer Höhe von bis zu 0,8 m (gemessen an der Grenze zu diesen Flächen) zulässig.
2. Gleiches gilt für die anschließenden Grundstücksflächen in einem Abstand von weniger als 5 m zu den Verkehrs-, Erschließungs- und öffentlichen Grünflächen (Vorgartenbereich).
3. Als Ausnahme können Einfriedungen aus gruppenweise gepflanzten Gehölzen oder Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zugelassen werden. In diesen Fällen kann eine Höhe von bis zu 1,8 m zugelassen werden. In Verbindung mit derartigen Gehölzen oder Hecken können auch Einfriedungen aus Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden.
4. Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Sichtschutzwälle dürfen auf den übrigen Grundstücksflächen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

Hinweis: Einfriedungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit in Bereichen von Straßeneinmündungen (Sichtdreiecken) nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

§ 6
Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) handelt derjenige, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
2. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-€ geahndet werden.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 05.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Wittkopsweg", 6. Änderung (An den Hofwiesen) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 12.01.2005

Birth
Bürgermeister

Plangrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskataster
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 April 2004, AZ: 2004 – 8003 - 7). 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,

BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. J. ERDMANN GIFHORN

Erdmann
Öffentl. best. Verm. Ing.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtplanung und Bauordnung.

Gifhorn, 11.01.2005

Colling

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 02.09.2004 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 30.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.10.2004 bis 10.11.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 12.01.2005

Birth
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 12.01.2005

Birth
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 1 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2005 in Kraft getreten.

Gifhorn, 03.02.2005

STADT GIFHORN

Birth
Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren nach in Kraft treten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn,

Birth
Bürgermeister

URSCHRIFT

Präambel

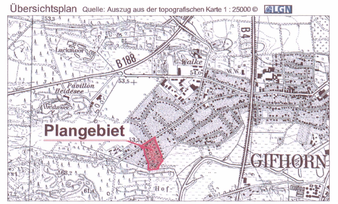
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Gifhorn diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden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

Gifhorn, 12.01.2005

STADT GIFHORN

Birth
Bürgermeister

Übersichtsplan Quelle: Auszug aus der topografischen Karte 1 : 25000 © LGN



Stadt Gifhorn
Bebauungsplan Nr. 20
"Wittkopsweg", 6. Änderung
(An den Hofwiesen) mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

M 1:1000 Stand: 22.11.2004 Lg/Vo