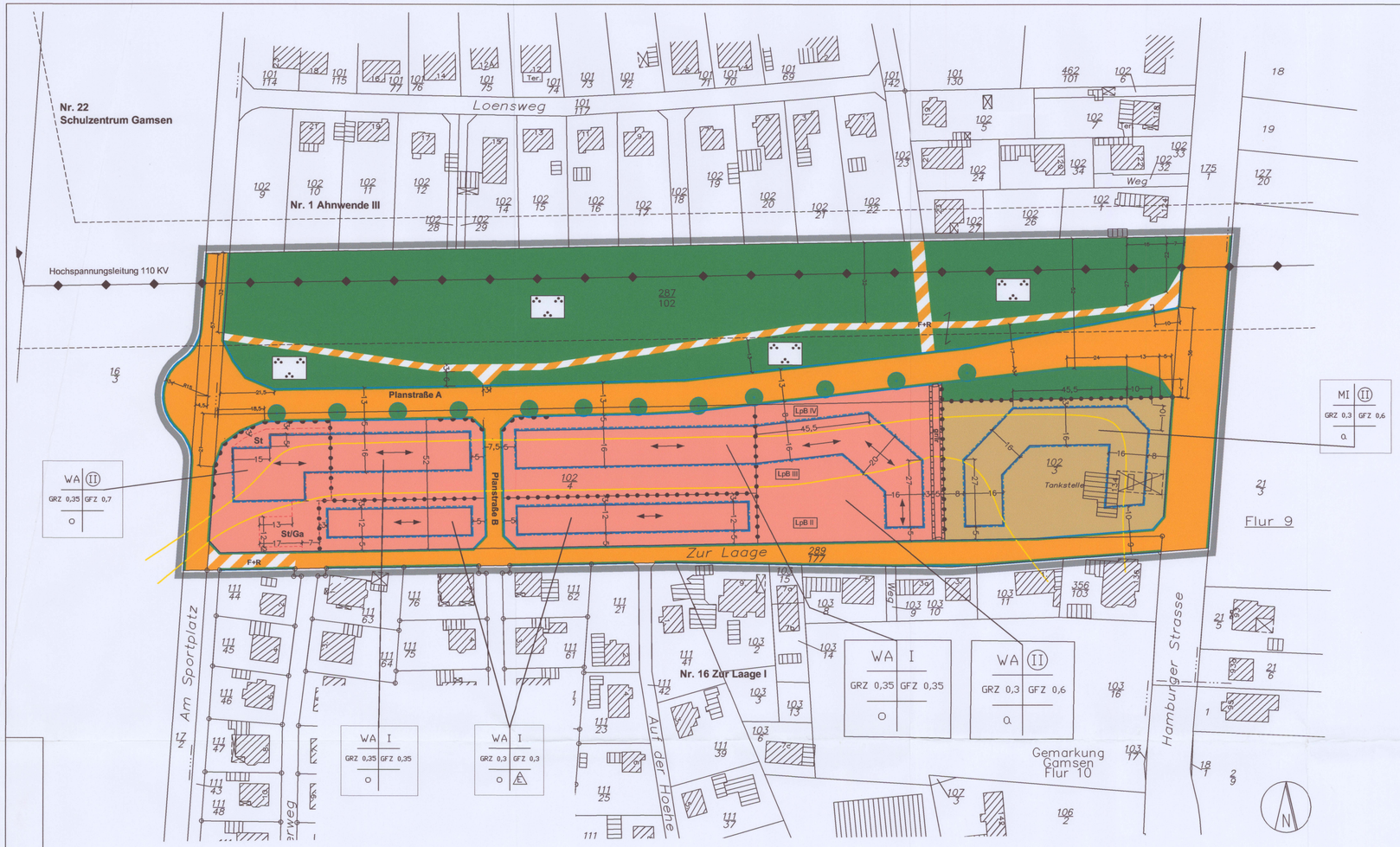

Präambel

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, 07.04.2005

STADT GIFHORN

Birth
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

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 März 2000 ; AZ 2000-8002-2). 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, 6.4.2005

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. J. ERDMANN

Erdmann
Öffentl. best. Verm. Ing.

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

Gifhorn, 05.04.2005

Colling

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 15.08.2002 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 30.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.10.2002 bis 07.11.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 07.04.2005

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 04.04.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 07.04.2005

Birth
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.04.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 5 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 29.04.2005 in Kraft getreten.

Gifhorn, 09.05.2005

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, 14.06.2007

Birth
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen)

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

GFZ 0,3 — Geschoßflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend römische Ziffer in einem Kreis (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone:

Art der Festsetzung:		WA
Vollgeschosse als Höchstmaß:		II
Vollgeschosse zwingend:		(II)
GRZ mit Dezimalzahl:		GRZ 0,35
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß:		GFZ 0,35
offene Bauweise:		o
geschlossene Bauweise:		g
abweichende Bauweise:		a
nur Einzelhäuser zulässig:		E

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

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

g — Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

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

Hauptfirstrichtung

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

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)

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

F + R — Fuß- und Radweg (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Blume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

gr / lr — Mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

LpB III — Lärmpegelbereich

Textliche Festsetzungen

1. **Innerhalb des allgemeines Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die gem. § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.**

2. **Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² je Ladeneinheit zulässig.**

3. **In den Bereichen mit abweichender Bauweise („a") sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig.**

4. **In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in den nichtüberbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 qm und in einem Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.**

5. **Für das allgemeine Wohngebiet am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der durch Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig**

6. **In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 15 qm und in einem Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.**

7. **Entlang der 2 x 110 kV-Freileitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 25 m beiderseits der Leitungsachse einzuhalten. Bei Baumaßnahmen oder bei Anpflanzungen im Bereich dieses Schutzstreifens sind die in den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker (VDE 0210) geforderten Mindestabstände dauerhaft einzuhalten.**

8. **Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen für die Telekommunikation ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).**

9. **Für Wohnräume, Kinder- und Schlafzimmer im Mischgebiet (MI) ist ein hinreichender Schallschutz durch einen Einzelnachweis im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.**

Für Wohnräume, Kinder- und Schlafzimmer im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Anforderungen des passiven Schallschutzes zu beachten :

Lärmpegelbereich II (>55 – 60 dB(A)):

Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB aufweisen. ***(Hinweis: Dieser Wert wird durch übliche Außenwandbauteile für Wände, Dächer und Fenster in der Regel erfüllt).***

Lärmpegelbereich III (>60 – 65 dB(A)):

Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen.

Diese Anforderung wird durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 (mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von 30-34 dB) erfüllt

a) bei Außenwänden in Massivbauweise mit einem Fensterflächenanteil bis zu 50 % und Wandbauteilen mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 50 dB

b) bei Dachflächen mit einem Fensterflächenanteil von bis zu 25 % und geschlossenen Teilflächen mit einem bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB

Lärmpegelbereich IV (>65 – 70 dB(A)):

Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen.

Diese Anforderung wird durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von 35-39 dB) erfüllt

a) bei Außenwänden in Massivbauweise mit einem Fensterflächenanteil bis zu 50 % und Wandbauteilen mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 50 dB

b) bei Dachflächen mit einem Fensterflächenanteil von bis zu 25 % geschlossenen Teilflächen mit einem bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die Lüftungsöffnungen müssen dabei das gleiche Einfügungs-Dämpfungsmaß wie die in den Lärmpegelbereichen jeweils erforderlichen Schallschutz-Fenster aufweisen.

Für andere als die genannten Bauweisen sind Einzelnachweise vorzulegen; Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind ebenfalls nur auf Einzelnachweis möglich:

Hinweis:

Das Plangebiet wird im künftigen Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Gifhorn (Schutzzone III A) liegen. Die jeweiligen Schutzgebietsbestimmungen werden entsprechend zu beachten sein.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1
Geltungsbereich, Bezugshöhen

1. **Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Zur Laage II" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Gamsen.**

2. **Die Bezugshöhe für alle nachfolgenden Bestimmungen zur baulichen Höhe ist die Fahrbahnoberkante des nächst liegenden Abschnittes der Straße „Zur Laage", Sie liegt jeweils im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittellinie des Gebäudes senkrecht zur Verkehrsfläche.**

3. **Alle in dieser Satzung genannten Farbnummern beziehen sich auf die Farbkarte der RAL 840-HR**

§ 2
Höhenlage der Erdgeschossfußböden, Traufe und Firsthöhen

1. **Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKEF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über der Bezugshöhe nach § 1 liegen.**

2. **Die Traufhöhen der eingeschossigen Hauptgebäude (Schnittpunkt Dach/Außenwand) müssen mindestens 3,0 m und dürfen höchstens 4,50 m betragen.**

3. **Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist eine maximale Traufhöhe von 7,00 m zulässig.**

4. **Aus gestalterischen Gründen sind Abweichungen von den zulässigen Traufhöhen auf einer Länge von bis zu 5,0 m und in einer Höhe bis zu 1,0 m zulässig.**

5. **Die Firsthöhe bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss beträgt maximal 9,0 m. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist eine Gebäudehöhe von maximal 12,50 m zulässig.**

§ 3
Dächer, Dachfarben

1. **Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleichen Dachneigungen zwischen 30° und 42° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasdächer von Wintergärten.**

2. **Sofern Garagen, Nebenanlagen und offene Garagen an das Hauptgebäude angebaut sind und ein geneigtes Dach erhalten, ist die Dachneigung des Hauptgebäudes aufzunehmen (die Dachfläche darf nicht „gebrochen" seln). Außerdem sind für Garagen, Nebenanlagen und offene Garagen auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° zulässig.**

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

4. **Für die Dacheindeckung sind folgende Farbtöne der Farbkarte RAL 840 HR sowie deren Zwischentöne zulässig: Farbreihe Rot (RAL 2001, 2002, 2012, 3000, 3013 und 3016).**

5. **Die Regelung unter Nr. 4 gilt nicht für Sonnenkollektoren, Solarzellen und verglaste Flächen.**

6. **Bei Doppelhäusern ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung zulässig.**

7. **Dacheinschnitte und Dachgauben sind nur bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Einschnitte und Gauben haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von min. 2,00 m einzuhalten. Der Abstand zum First muß mindestens 1,00 m betragen. Auf einer Dachfläche sind entweder nur Einschnitte oder nur Gauben zulässig. Die Dacheinschnitte und Dachgauben sind pro Dachflächen jeweils in einheitlicher Höhe anzuordnen.**

§ 4
Einfriedungen

1. **Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,80 m (gemessen an der Grenze der Verkehrsflächen) sein. Gleiches gilt für die anschließenden Grundstücksflächen in einem Abstand von weniger als 5 m zu den Verkehrsflächen (Vorgartenbereich).**

2. **Als Ausnahme können Einfriedungen aus gruppenweise gepflanzten Gehölzen oder Hecken aus standortheimischen Gehölzen zugelassen werden In diesen Fällen kann eine Höhe von bis zu 1.80 m zugelassen werden. In Verbindung mit derartigen Gehölzen oder Hecken können auch Einfriedungen aus Maschendraht zugelassen werden.**

3. **Weiterhin können höhere Einfriedungen als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 3 m zu den Verkehrsflächen einhalten und wenn der dazwischen liegende Bereich vollständig mit gruppenweise angeordneten Gehölzen bepflanzt wird.**

§ 5
Ordnungswidrigkeiten

1. **Gem. § 91 Abs.3 BauNVO handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.**

2. **Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 BauNVO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-€ geahndet werden.**

URSCHRIFT

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

Stadt Gifhorn

Bebauungsplan Nr. 29

"Zur Laage II"
mit örtlicher Bauvorschrift
Ortschaft Gamsen

M 1:1000 Stand: 23.02.2005 Moe/Vo