

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- 2 Wo ANZAHL DER WOHNUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (HAUPTGEBÄUDERICHTUNG)

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- MISCHFLÄCHE

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

- BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- SCHACHT 54,5 m ü. NN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
2. In jedem Gebäude sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen zulässig.
3. Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von 15 m² Grundfläche zulässig, wenn mindestens ein Abstand von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.
4. Garagen oder überdachte Stellplätze (Carpports) im Sinne § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche pro Grundstück eine Garage oder ein überdachter Stellplatz (Carpport) mit maximal 20 m² Grundfläche zulässig, wenn mindestens ein Abstand von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.
5. Die mit „MF“ bezeichnete Verkehrsfläche ist als Mischfläche auszubauen, d. h. eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten (Kfz., ruhender Verkehr, Fahrrad und Fußgänger) findet nicht statt.
6. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
7. Die Fläche mit Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) über Gestaltung

- § 1 Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51/81 „Vor dem Eyssel“, Teilbereich 10.
- § 2 Gebäudehöhe
1. Die Erdgeschosßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) darf nicht höher als 0,75 m über der Bezugsebene von 54,5 m über NN liegen.
2. Die Firsthöhe darf maximal 9 m über der Bezugsebene nach Satz 1 betragen.
- § 3 Dächer
1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Krüppelwalddächer und versetzte Pultdächer zulässig. Die Ausdehnung des Krüppelwalms darf 1/2 der Höhe, die sich aus der Differenz zwischen Trauf- und Firsthöhe ergibt, nicht überschreiten.
2. Für die Dachflächen der Hauptgebäude sind Dachneigungen von 35° bis 42° zulässig.
3. Die Außenflächen der Dächer sind aus nicht glasierten Tonziegeln oder nicht glasierten Betondachsteinen herzustellen. Als Ausnahme sind auch verglaste Flächen (z. B. Wintergärten) und Materialien, die der Nutzung der Solarenergie dienen (z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen) sowie begrünte Dächer zulässig.
Für die Dacheindeckung mit Tonziegeln oder Betondachsteinen sind folgende Farbtöne nach der Farbkarte RAL 840 HR sowie deren Zwischentöne zulässig:
Farbreihe Orange RAL 2001, 2002, 2012, Farbreihe Rot RAL 3001, 3002, 3012, 3022.
4. Dacheinschnitte und Dachgauben sind nur bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Einschnitte und Gauben dürfen erst in Brüstungshöhe (min. 2 Dachsteinreihen ab Traufpunkt) beginnen und haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von min. 2,00 m einzuhalten. Der Abstand zum First muß mindestens 1,00 betragen. Auf einer Dachfläche sind entweder nur Einschnitte oder nur Gauben zulässig.
- § 4 Einfriedungen
Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sowie hieran anschließende seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen nicht höher als 0,80 m (gemessen an der Grenze der Verkehrsflächen) sein. Für Hecken aus standortheimischen Gehölzen können Ausnahmen zugelassen werden.
- § 5 Ordnungswidrigkeiten
1. Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
2. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 66, 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 ~~nehestehenden~~ / ~~nebenstehenden~~ / ~~obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~nehestehenden~~ / ~~nebenstehenden~~ / ~~obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Gifhorn, den 13.03.2000

 Jans Stadtdirektor
 Der der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekanntgemacht.
 Gifhorn, den

Vervielfältigungsvermerke
 Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flur 41
 Maßstab: 1:1000
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Plangrundlage erteilt durch DIPL.-ING. J. ERMANN am August 1999 Az.: 998008

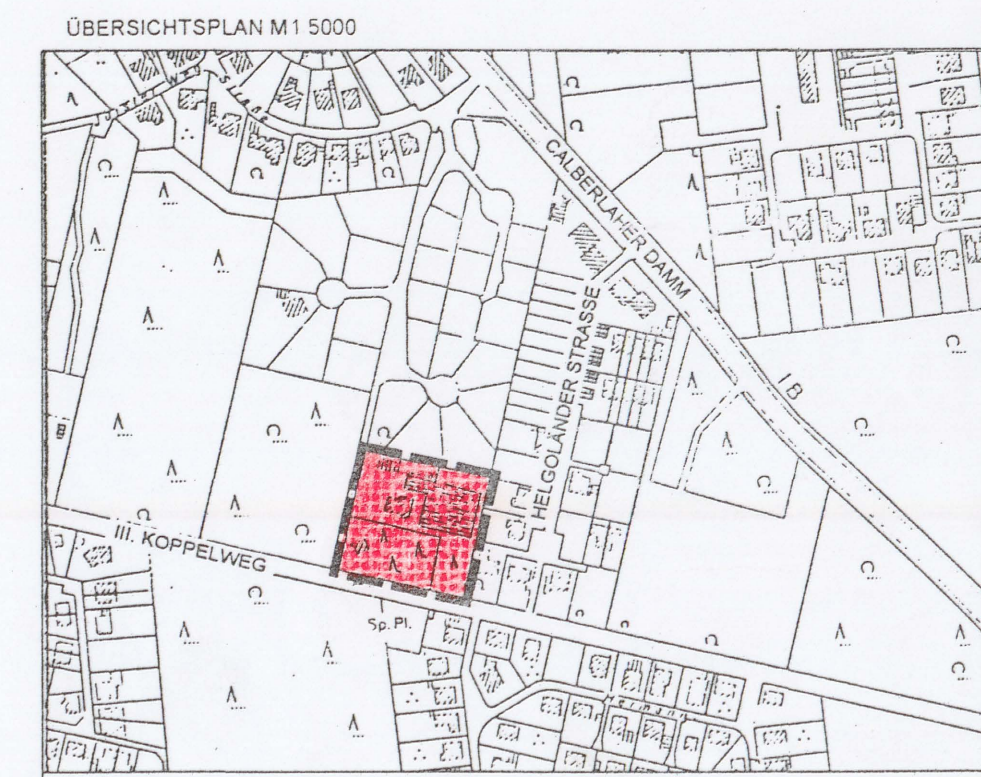
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Gifhorn, den 04. Mai 1999

 Unterschrift (Erdmann)
 Öffentl. best. Verm.-Ing.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtplanung und Umwelt.
 Gifhorn, den 13.08.1999

 Albrecht Bauberrat

1. Ausfertigung

URSCHRIFT



STADT GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN NR 51/81
 VOR DEM EYSSEL, TEILBEREICH 10, MIT ÖBV