

PRÄAMBEL

aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 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 nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Gifhorn, 18.06.2001

Birch
Bürgermeister

Jans
Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 42
Maßstab: 1 : 1.000
Eigenvermerk
Vervielfältigungserlaubnis für
Plangrundlage erteilt durch
Dipl.-Ing. J. Erdmann
am: 06.06.2001
Az.: 2001-8002

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.06.2001). 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, 29. Juni 2001

Erdmann
Öffentl. best. Verm. Ing.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro Plan und Recht GmbH.

Berlin, 7. Juni 2001

Schmidt-Eichstaedt
Plan und Recht GmbH

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 01.03.2001 dem vereinfacht 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 30.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des

Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.04.2001 bis 08.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gifhorn, 08.05.2001

Jans
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 18.06.2001

Jans
Stadtdirektor

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.06.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 10, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.06.2001 in Kraft getreten.

Gifhorn, 29.06.2001

Jans
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn, 06.12.2002

Jans
Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn, 04.08.2010

Birch
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. In den Bereichen der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude über 50 Meter Länge zulässig, soweit dies innerhalb der überbaubaren Flächen möglich ist.

3. In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertiger standortgerechter heimischer Ersatz anzupflanzen.

4. Auf der mit LEERGUT bezeichneten Fläche im WA I ist nur eine bauliche Anlage zulässig, die der Leergutablage dient. Die Höhe darf 2,5 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

5. In der auf dem Flurstück Nr. 15/7 der Flur 42 als WA I festgesetzten Fläche sind Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.

6. Stellplätze im als WR und WA II festgesetzten Gebiet und ihre Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 1 Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66/01 "Fuchsberg", 2. Änderung.

§ 2 Dächer

1. Formen und Dachneigung im WR und WA II:
Es sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 16° - 28° zulässig. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 45° zulässig.

2. Formen und Dachneigung im WA I:
Es sind Flachdächer zulässig.

3. Farben:

Für die geeigneten Flächen der Dächer sind zulässig:
rote und rotbraune Farbtöne in Anlehnung an die Farbkarte RAL 840 HR: Farbreihe "Orange": RAL 2001, Farbreihe "Rot": RAL 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, Farbreihe Braun: 8004, 8012, 8015, 8023 sowie die Farben grau / anthrazit / silbergrau.
Diese Farbregelung gilt nicht für Sonnenkollektoren.

4. Materialien:
Für die Bedachung der geeigneten Flächen sind nur Tonziegel und Betondachsteine, beide in nicht glasierter Form, zulässig. Ausnahmsweise sind Sonnenkollektoren zulässig.

5. Einschnitte/Gauben:
Dacheinschnitte und Dachgauben sind nur bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig und müssen folgende Abstände einhalten: mindestens 1 m von den seitlichen Dachrändern sowie mindestens 3 Dachsteine von der Traufe und vom First. Auf den Dachflächen der

Wohngebäude sind entweder nur Einschnitte oder nur Gauben zulässig.

6. Sonstiges:
Bei Doppelhäusern ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung des Daches zulässig.

§ 3 Höhen

1. Firsthöhen:
Die maximale Firsthöhe der Wohngebäude darf 13,50 m nicht überschreiten.

2. Traufhöhen:
Die Traufhöhe der Wohngebäude darf 6,50 m nicht überschreiten. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenwand (aufsteigendes Mauerwerk) mit der Oberfläche der Dachhaut.

3. Erdgeschossfertigfußbodenhöhe:
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Wohngebäude darf nicht höher als 0,75 m sein.

4. Bezugspunkt:
Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Bebauungsplan so bezeichneten "Straße" (Fahrbahnoberkante) im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittellinie des Gebäudes senkrecht zur Verkehrsfläche.

§ 4 Außenflächen

Die Außenflächen der Wohngebäude dürfen nur in Sichtmauerwerk oder Putz erstellt werden.

Ausnahmsweise ist auch eine Fachwerkskonstruktion zulässig. Das Giebeldreieck darf auch mit Holz verkleidet sein. Ausnahmsweise können auch andere Flächen mit Holz verkleidet sein, jedoch nur zusammenhängend.

Zur Ausbildung der Außenflächen sind nicht zulässig: glasierte Fliesen oder Platten, hochglänzende Farbanstriche, Kunststoffe, Faserzement, Waschbeton, Mauerwerkssimulationen, farbige Glasbausteine.

Metalle zur Gestaltung der Außenflächen sind zulässig. Bei Doppelhäusern ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung der Außenflächen zulässig.

§ 5 Einfriedungen

1. Höhe:

Die Höhe der Einfriedungen darf 0,80 m nicht überschreiten.

2. Materialien:

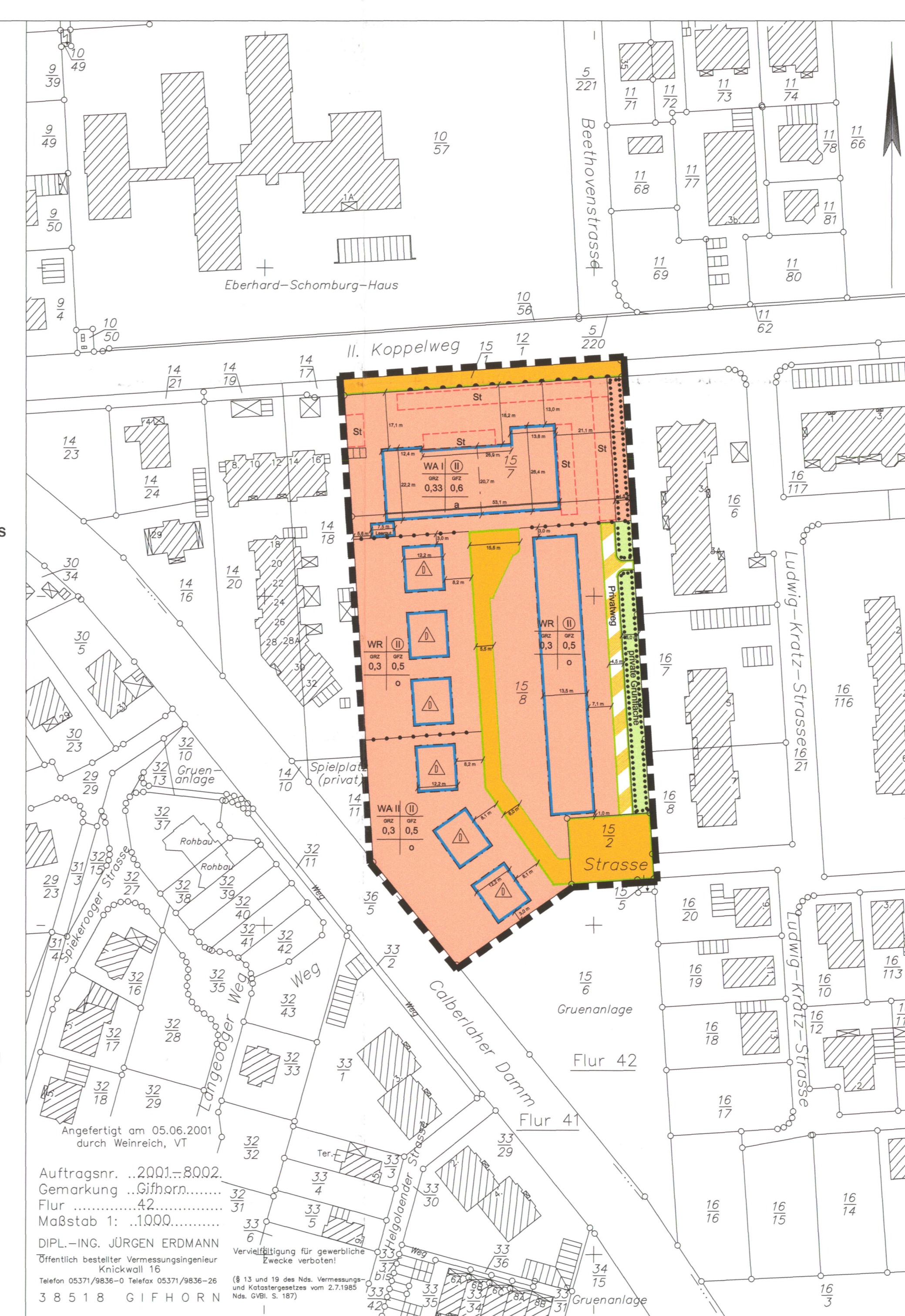
Zur Herstellung der Einfriedungen sind nur Holz oder Hecken zulässig.

3. Geltungsbereich:

Die getroffenen Regelungen zu den Einfriedungen gelten nur entlang der Verkehrsflächen sowie für die hieran anschließenden seitlichen Einfriedungen bis zur vorderen Gebäudelflucht (Vorgartenbereich).

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der vorsätzlich als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des geänderten Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 3, 4 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet

WA Allgemeines Wohngebiet

Leergut Fläche für die Anlage eines Leergutbehälters nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 4

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

▲ nur Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Privatweg Privatweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

8,0 m Breitenangaben in m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (Auszug)

Flurgrenze

Flur 42 Flurgrenze

Flurstücksgrenze und Grenzpunkt

15/6 Flurstücksnummer

Gebäudebestand

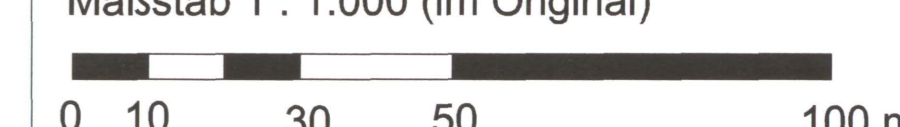
Stadt Gifhorn
Marktplatz 1
D - 38518 Gifhorn

URSCHRIFT

Planbezeichnung:
Bebauungsplan
Stand: 11. Mai 2001

Projekt:
Bebauungsplan Nr. 66/01 "Fuchsberg"
2. Änderung
- Teil Flur 42, Flurstücke 15/7, 15/8, 15/2 -

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)



Planverfasser:
Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
D - 10435 Berlin

Prof. Dr. jur. G. Schmidt-Eichstaedt
Dipl.-Ing. B. Weyrauch

Tel.: 030 / 440 24 555 Fax: 030 / 440 24 554 Plan.Recht@t-online.de