

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA ZWO Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 2
B Baugrenze

Verkehrsflächen

MF Straßenverkehrsfläche, Mischfläche
S Straßenbegrenzungslinie
F/R Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Abwasser (Pumpstation)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A', B' Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 4

Sonstige Planzeichen

gr/tr/ir Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Begünstigte: Versorgungsträger und Anlieger
ir Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes siehe textliche Festsetzung Nr. 5
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/Festsetzung

Nachrichtlich

durch Lärm des Sportplatzbetriebes vorbelastete Fläche siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2),
 - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3),
 ausgeschlossen.
 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Innerhalb der Fläche „A“ mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
 - Zu pflanzen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher. (siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlliste).
 - Bei Sträuchern ist je 2 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen; Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
 - Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstückbefestigungen) 1 Laubbaum (mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm), wie unter a. festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
 - Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Die an der westlichen und östlichen Grenze des Plangebietes innerhalb der Fläche „B“ mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorhandenen Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 Nicht standortgerechte Gehölze sind im Falle ihres Abganges durch heimische, standortgerechte Gehölze wie unter Nr. 3 a) und b) genannt zu ersetzen.
- Im südlichen Plangebietsbereich wird ein Lärmschutzwall in einer Höhe = 3,0 m über dem Gelände festgesetzt.
- Bei Baumaßnahmen für Wohnzwecke im südlichen Plangebietsbereich sind die Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten. Aufenthaltsräume sind im Dachraum nur dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, daß die Bedingungen der DIN 4109 für Aufenthaltsräume i.S.d. § 43 NBauO eingehalten werden.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
- Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen und Nebenanlagen bis 15 m² Räuminhalt.
- Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
 - bei Einzelhäusern 600 m²,
 - bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m².

Angefertigt im März 1997
 Auftragsnr. 978000
 Gemarkung Wilsche
 Flur 5
 Maßstab 1:1000
 Dipl.-Ing. Jürgen Erdmann
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knickwall 16
 Telefon 05371/56178 Telefax 05371/56930
 38518 GIFHORN

Praambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Gifhorn diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Gifhorn, den 15.03.1999
 Bürgermeister: [Signature] Stadtdirektor: [Signature]

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 15.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, den 15.03.1999
 Stadtdirektor: [Signature]

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.1999 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, den 15.03.1999
 Stadtdirektor: [Signature]

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03/97). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 15.03.1999
 Stadtdirektor: [Signature]

Planverfasser

Dipl.-Ing. Waldemar Goltz
 Architekt - Stadtplaner
 Am Allerkanal 6
 38518 Gifhorn

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
 Gifhorn, den 30.06.1998
 Stadtdirektor: [Signature]

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 05.11.1998 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 09.12.1998 bis 11.01.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, den 11.01.1999
 Stadtdirektor: [Signature]

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 05.11.1998 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 09.12.1998 bis 11.01.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, den 11.01.1999
 Stadtdirektor: [Signature]

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/ die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.1999 im Amtsblatt Nr. 5 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.1999 rechtsverbindlich geworden.

Gifhorn, den 30.04.1999
 Stadtdirektor: [Signature]

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

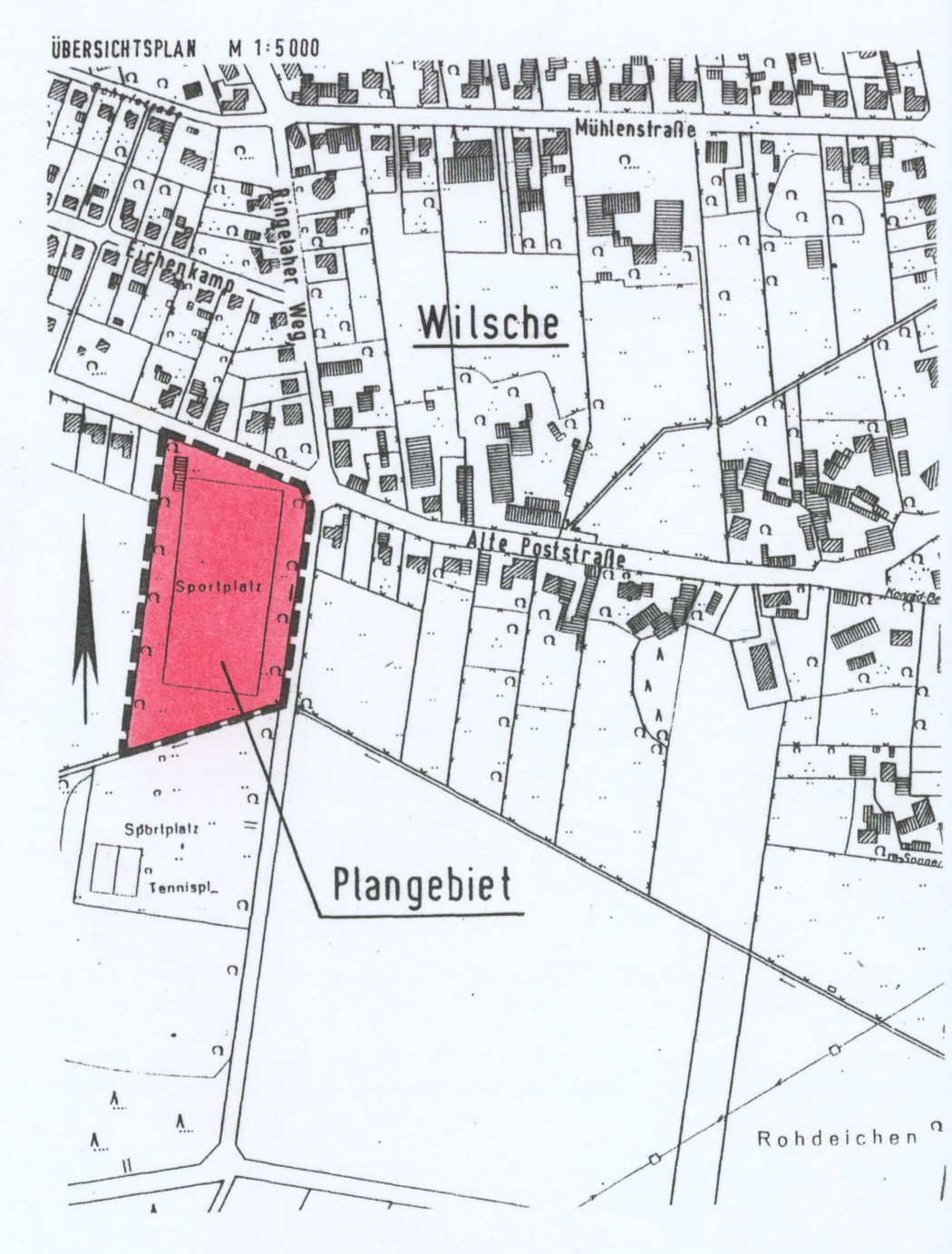
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn, den 03.12.2003
 Stadtdirektor: [Signature]

Mängel der Abwägung

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

Gifhorn, den 03.12.2003
 Stadtdirektor: [Signature]



Stadt Gifhorn
 Ortschaft Wilsche

URSCHRIFT

Bebauungsplan Nr. 5
 „Küselmoor II“, 1. Änderung

Maßstab: 1:1.000
 Dipl.-Ing. Waldemar Goltz
 Architekt - Stadtplaner
 Am Allerkanal 6
 38518 Gifhorn

Datum: 30.06.1998
 geändert: 16.09.1998 / 23.09.1998
 02.02.1999/06.02.1999