

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET §4 BauNVO (SIEHE TEXTL. FESTS. NR 2)
- DORFGEBIET §5 BauNVO (SIEHE TEXTL. FESTS. NR 1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN

- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE

VERKEHRSPFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN (SIEHE TEXTL. FESTS. NR 4)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE FUSSWEG

HAUPTVERSÖRGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- 20 KV FREILEITUNG

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

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (SIEHE TEXTL. FESTS. NR 3)
- ZU ERHALTENDER BAUM §9 ABS. 1 NR. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGENDEN GRUNDSTÜCKE SOWIE LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- SICHTDREIECK - VON BEBAUUNG UND BEWUCHS SOWIE JEDLICHER SICHTBEHINDERUNG HÖHER ALS 80cm ÜBER STRASSENKRONE FREIZUHALTENDE FLÄCHE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das festgesetzte Dorfgelände nach Art der Betriebe gegliedert in:

- a) Dorfgelände 1 (HD₁),
Dort sind die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Weiterhin sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen unzulässig und in
- b) Dorfgelände 2 (HD₂),
Dort sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 5 Abs. 2 BauNVO

- Betriebe zur Er- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Gartenbetriebe und
 - Tankstellen
- nicht zulässig.
- Die Vergnügungsstätten, die nach § 5 Abs. 3 BauNVO im Dorfgelände ausnahmsweise zulässig sind, sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. In Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Bestandteil des Bebauungsplanes

- 3. Die Flächen mit Pflanzangebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dienen als Schutzpflanzungen und zur Abschirmung bzw. zur Eingrünung zur offenen Landschaft hin. Die angegebene Breite darf nicht unterschritten werden. Die Flächen sind mit beschriebenen Gehölzen (s. Anlage zur Begründung) zu bepflanzen. Eventuell abgestorbene Gehölze sind durch neue zu ersetzen.
- 4. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mischflächen auszubauen, d.h. eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten (Auto, Fußgänger, Fahrrad, ruhender Verkehr) findet nicht statt.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2255) und des §§ 16, 30 und 99 der Nieders. Bauordnung (NBO) vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) i.V.m. § 1 der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVBauGB) vom 09.12.1989 (Nds. GVBl. S. 419) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) sächliche Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Gifhorn diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinander textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Bestattung, als Satzung beschlossen.

Gifhorn, den 24.09.1991

(Stift) Bürgermeister
 (Arens) Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 14.03.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „KETTELBUSCH“ beschlossen. Der Aufstellungsschritt ist gem. § 7 Abs. 1 BauGB am 03.05.1991 öffentlich bekanntgemacht.

Gifhorn, den 03.05.1991

(Arens) Stadtdirektor

WIKIKITZUNGSANTRAG

Kartengrundlage: 1:1000
 (Länderebene) 1:4 WILSCHE
 Maßstab: 1:1000
 (Länderebene) 1:1000
 PLANGRUNDLAGE
 DIPLOM-ING. J. ERDMANN
 am 28.05.1991
 Nr. 91107-3

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Lageplans und werden die städtebaulichen und sonstigen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.1991) Sie ist hinsichtlich der Abgrenzung der Grenzen und der baulichen Anlagen geodätisch einwandfrei. Die übertragene Grundstücksgröße in die Originalkarte ist einwandfrei nachgeprüft.

Gifhorn, den 06.11.1991

(Arens) Stadtdirektor

Gifhorn, den 17.06.1991

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 17.06.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 05.07.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.07.1991 bis 16.08.1991 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gifhorn, den 16.08.1991

(Arens) Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 16.08.1991 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.08.1991 bis 16.09.1991 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gifhorn, den 16.09.1991

(Arens) Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 16.09.1991 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden am 16.09.1991 bis 16.10.1991 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gifhorn, den 16.10.1991

(Arens) Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.1991 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, den 24.09.1991

(Arens) Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist dem **LANDKREIS GIFHORN** am 12.11.91 gem. § 11 BauGB eingereicht worden. Der **LANDKREIS GIFHORN** hat mit Bescheid vom **06.02.92** **63/670-0010/01/1** die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist am 06.02.1992 im Rathaus der Stadt Gifhorn, Markt 1 (1. Abt., 1. Satz 2 BauGB) abgelesen werden.

Landkreis Gifhorn
 Der Oberbürgermeister
 Im Auftrage:

Der Rat der Stadt Gifhorn hat die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Anlagen in seiner Sitzung am 24.09.1991 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.07.1991 bis 16.08.1991 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gifhorn, den 24.09.1991

(Arens) Stadtdirektor

Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens (§ 1 Abs. 1 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am **29.02.1992** öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **29.02.1992** kraft getroffen.

Gifhorn, den 29.02.1992

(Arens) Stadtdirektor

Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens (§ 1 Abs. 1 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 29.02.1992 öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.02.1992 kraft getroffen.

Gifhorn, den 29.02.1992

(Arens) Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel des Abwages nicht geltendgemacht worden.

Gifhorn, den 29.02.1992

(Arens) Stadtdirektor

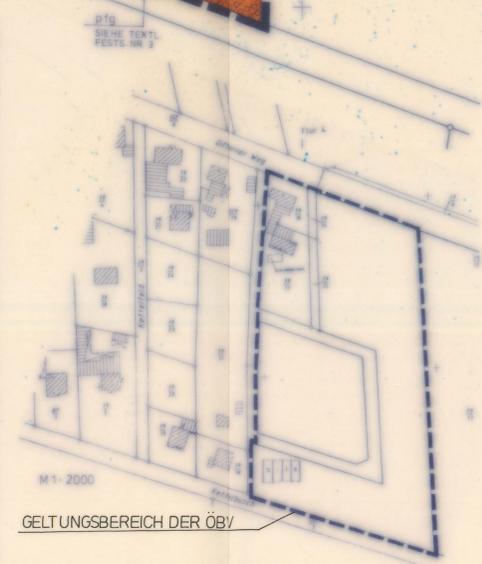
(Arens) Stadtdirektor



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÖBÜ ÜBER GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 1 Geltungsbereich**
 (1) Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 Kettelbusch der Ortschaft Wilsche. Der Plan im Maßstab 1:2000 ist Bestandteil dieser Örtlichen Bauvorschrift. Nur ihm ist die genaue Bezeichnung des Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschrift ersichtlich.
- 2 Dächer**
 (1) Für die Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und vernetzte Putzdächer zulässig. Die Ausdehnung des Krüppelwalms darf 1/3 der Höhe, die sich aus der Differenz zwischen der Traufhöhe und der Firsthöhe ergibt, nicht überschreiten. Außerdem ist es nur zulässig, den Krüppelwalm beginnend vom First heranzustellen.
 (2) Die Neigungen der Dachflächen der Hauptgebäude dürfen nur 35° - 50° betragen.
 Sofern Garagen, Nebenanlagen oder überdeckte Stellplätze mit einem geneigten Dach versehen werden, ist die Dachneigung den Neigungen der Hauptgebäude anzupassen.
 (3) Für die Dachendeckung geneigter Flächen sind nur Tongelbe- und Betondachziegel, beide in nicht glanzpolierter Form sowie nur rote Farbziegel zulässig in Anlehnung an die Farbpalette RAL 840 RR: Farbbezeichnung: 3001 und 3002 Farbbezeichnung: Rot: 3000, 3002, 3003, 3005, 3006 und 3011 und deren Zwischenstufen.
 Bei Doppelhäusern ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung zulässig. Dachaufbauten sind in Farben der Dachfläche anzupassen.
 Für Sonnenkollektoren und begrünte Dächer können Ausnahmen zugelassen werden.
 (4) Dachhakenlöcher und Dachlücken sind nur bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig und müssen folgende Abstände einhalten:
 mindestens 1,0 m von den seitlichen Dachrändern sowie mindestens 3 Dachziegel von der Traufe und vom First. Auf einer Dachfläche sind entweder nur Einschnitte oder nur Giebel zulässig.
- 3 Gebäudefüß**
 Die Höhe der Traufhöhe (Schnittlinie der Außenflächen von Gebäudefüßwand und Dachnut) darf 2,50 m nicht unterschreiten und 3,75 m nicht überschreiten. Die Höhe der Firste darf 9,0 m nicht überschreiten.

- Bezugspunkt für die Höhenangaben** ist die Höhenlage der nächst liegenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fußwegeoberkante) im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittelachse des Gebäudes senkrecht zur Verkehrsfläche.
- 4 Gebäudeaußenflächen**
 (1) Die Außenflächen der Gebäude sind als Sichtmauerwerk oder aus Putz herzustellen. Ausnahme ist auch eine Fachwerkbauweise zulässig.
 Die Außenflächen der Gebäude können bis zu 1/3 mit Holz oder Naturstein in zusammenhängenden Flächen verkleidet werden. Für Holzverkleidungen sind nur Anstriche zulässig, die den natürlichen Holzcharakter bewahren.
 (2) Unzulässig sind glänzende Wandbauteile, glasierte Fliesen oder Platten, hochglänzende Farbbauteile sowie Verkleidungen mit Wandteilen aus Kupferblech, Eisenornament, Wachsstein, Mauerwerksteinen, Spaltklinkern und farbigen Glasbausteinen.
- 5 Nebenanlagen**
 (1) Nebenanlagen sind in Material des Hauptgebäude anzupassen. Für die vom Straßenniveau abgehenden Bauteile von Garagen und sonstigen Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO (Anlage zur Begründung) ist § 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift sinngemäß anzuwenden. Ausnahme können auch Nebenanlagen als Holzkonstruktionen zugelassen werden.
- 6 Ordnungsabweichungen**
 (1) Gem. § 91 Abs. 3 BauNVO handelt es sich um ordnungswidrig, der vorerstlich als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 11 Abs. 5 BauNVO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden.
- 7 Infrastruktur**
 Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlangt mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Aufstellungsverfahrens in Absicht auf den Landkreis Gifhorn und den Hinweis auf die mögliche Einsichtnahme Rechtsverbindlichkeit.



GELTUNGSBEREICH DER ÖBÜ

STADT GIFHORN
ORTSCHAFT WILSCHE
 BEBAUUNGSPLAN NR. 15
 „KETTELBUSCH“
 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
 Maßstab 1 : 1000

1. Ausfertigung
URSCHRIFT