



Auftragsnummer: 93093
 Angefertigt im August 1993
 ObVI Jürgen Erdmann
 Knickwall 16
 38518 Gifhorn
 Tel. 05371 / 56778
 Telefax: 05371 / 56930
 Maßstab 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET, §4 BauNVO (S. TEXTL. FESTS. NR. 1)
- MISCHGEBIET §6 BauNVO (S. TEXTL. FESTS. NR. 2)
- GEWERBEGEBIET §8 BauNVO (S. TEXTL. FESTS. NR. 3)
- EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET, §8 BauNVO (S. TEXTL. FESTS. NR. 3 U. NR. 4)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- MISCHFLÄCHE (S. TEXTL. FESTS. NR. 13)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (S. TEXTL. FESTS. NR. 6)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- ZWECKBESTIMMUNG
- ELEKTRIZITÄT, 20KV - STATION

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

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, §9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB (S. TEXTL. FESTS. NR. 7)
- ZU ERHALTENDER BAUM, §9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB (S. TEXTL. FESTS. NR. 11)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, §9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB (S. TEXTL. FESTS. NR. 8, NR. 9 UND NR. 10)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGENDEN GRUNDSTÜCKE SOWIE LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER JEWEILIGEN VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- VOM SATZUNGSBESCHLUSS AUSGENOMMENER BEREICH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs. 6 BauNVO).
2. In den Mischgebieten (§ 6 BauNVO) und in den Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, die gem. § 8 Abs. 3 Ausnahmsweise sowie die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergünstigungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs. 6 BauNVO).
3. In den Bereichen des Gewerbegebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 9,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der Straßenschneise (Fahrbahnoberkante) des zugehörigen Straßenabschnittes. Betriebsbedingte Anlagen und untergeordnete Baulinie (Schornsteine, Fahrschichtschle o.ä.) sowie Antennen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die Orientierungswerte eines Mischgebietes (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) des Beiblattes 1 der DIN 18006, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau), Stand 1987, nicht überschreiten.
5. Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und Garagen i.S. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahme ist pro Grundstück eine Garage oder ein überdachter Stellplatz (Carport) mit max. 20 qm Grundfläche sowie eine Nebenanlage gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit max. 18 qm Grundfläche zulässig, wenn mind. ein Abstand von 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.
6. Innerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ist im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes und im Bereich des Gewerbegebietes je eine Zufahrt mit einer Breite bis zu 8,0 m zulässig.
7. Die Flächen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, dienen als Ausgleichsflächen i.S. des Naturschutzgesetzes (BNatG).

Als Ausgleichsmaßnahmen in dem Bereich nördlich und östlich des ehemaligen Kalksandsteinwerkes ist beabsichtigt, den vorhandenen Gehölzbestand zu ergänzen und zu pflegen. In diesen Bereichen ist ein entsprechender Waldmantel auszubilden. In dem nördlichen Bereich, westlich des Krümmeweges, ist eine Streuobstwiese anzulegen. Im Bereich der ehemaligen Bahntrasse, für den diese Festsetzung getroffen wurde, sind die Vorschriften der Satzung "zum Schutz von Teilflächen der stillgelegten Bundesbahntrasse zwischen Gifhorn, Dragen und Mader" einzuhalten. Die Durchführungen und Unterhaltungen der Ausgleichsmaßnahmen obliegen den einzelnen Grundstückseigentümern.

8. Die Flächen mit der Festsetzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfl.), § 9 Abs. 1 Nr. 25a BAUGB, dient als "Pufferzone" zwischen der unter Schutz stehenden ehemaligen Bahndamm- und der geplanten Wohnbebauung. Die angegebene Breite darf nicht unterschritten werden. Die Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (z. Anlage zur Begründung) zu bepflanzen. Eventuell abgängige Gehölze sind durch neue zu ersetzen.
9. Die Flächen mit der Festsetzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfl. 1), § 9 Abs. 1 Nr. 25a BAUGB, dient als Schutzpflanzung zur offenen Landschaft hin. Die angegebene Breite darf nicht unterschritten werden. Die Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (z. Anlage zur Begründung) zu bepflanzen. Eventuell abgängige Gehölze sind durch neue zu ersetzen.
10. Die Flächen mit der Festsetzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfl. 2), § 9 Abs. 1 Nr. 25a BAUGB, dienen als straßenbegleitender Grünzug. Die Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (z. Anlage zur Begründung) zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen ist im Abstand von 10,0 m eine Kastanie zu pflanzen. Eventuell abgängige Gehölze sind durch neue zu ersetzen. Dieses Pflanzgebot ist im Bereich der Ein- und Ausfahrt (s. textliche Festsetzung Nr. 6) zu unterbrechen.
11. Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im südlichen Bereich des Krümmeweges ist die an der Ostseite der öffentlichen Verkehrsfläche vorhandene Baumreihe durch Neuanpflanzungen zu vervollständigen.
12. Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist pro 100 m² versiegelte Fläche 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen.
13. Die Planstraße A ist als Mischfläche auszubauen, d.h. eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten (Auto, Fußgänger, Fahrrad, ruhender Verkehr) findet nicht statt.

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Gifhorn, den 25.09.1995

Jans Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 14.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „KRÜMMEWEG“

beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Gifhorn, den 22.02.1995

Veröffentlichungsvermerk
 Kartengrundlage:
 Erläuterungsvermerk:
 Flurkartenverm., Flur: 4
 Maßstab: 1 : 1000
 Vertriebsvermerk:
 16. Okt. 1995

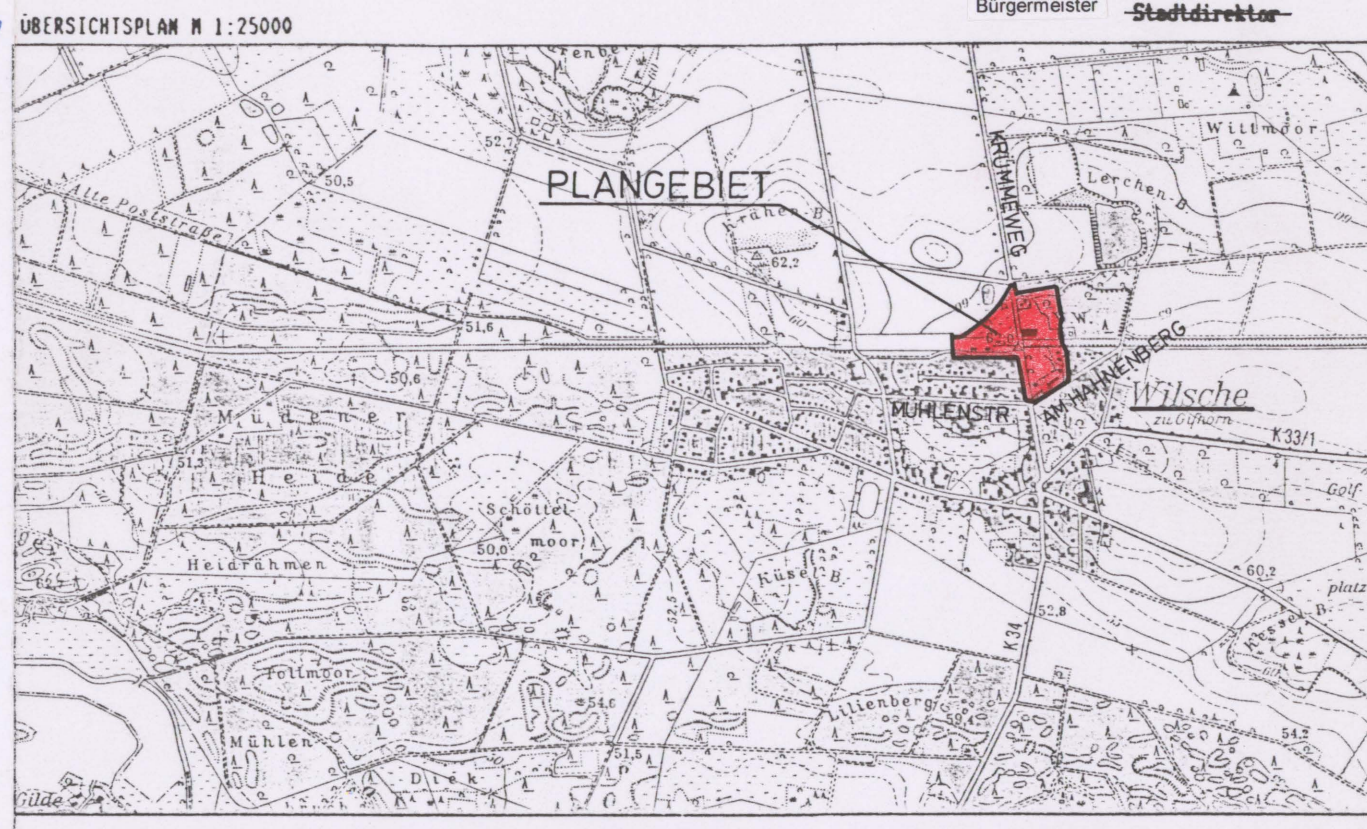
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen wesentlichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand von 08/93) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen ist die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Gifhorn, den 16. Okt. 1995

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt von Stadtplanningrat. Gifhorn, den 22.02.1995

Der VA der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 18.05.1995 den 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 06.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.06.1995 bis 17.07.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gifhorn, den 17.07.1995

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 20.05.1995 den geänderten 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 06.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.06.1995 bis 17.07.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gifhorn, den 17.07.1995

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 20.05.1995 den geänderten 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 06.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.06.1995 bis 17.07.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gifhorn, den 17.07.1995



STADT GIFHORN
 ORTSCHAFT WILSCHE
 BEBAUUNGSPLAN NR. 16
 „KRÜMMEWEG“
 M 1: 1000
 Urschrift
 A. Ausfertigung