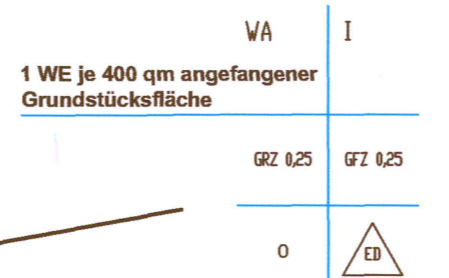
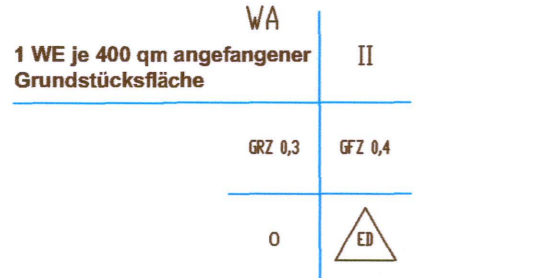
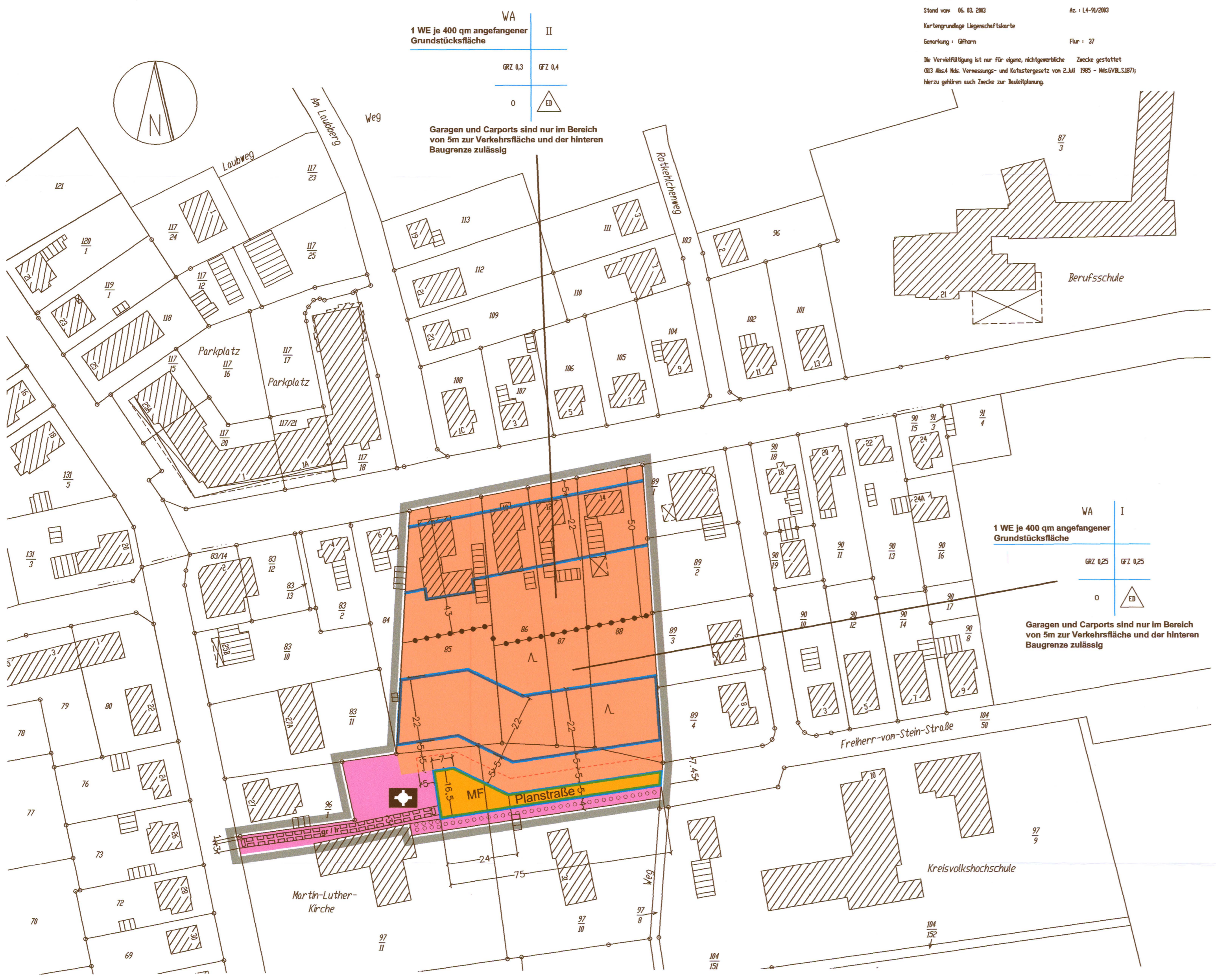


PLANMERKLE 3 100  
 angefertigt von Katasteramt Gifhorn  
 Stand vom 06.03.2003  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Geometrie: Gifhorn  
 Flur: 37  
 Die Veranschaulichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet  
 © 2003 Maß: Vermessungs- und Katasteramt von 2.M. 1985 - Maßstab: 1:2500  
 Hierzu gehören auch Zeichen zur Bauplanung



**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 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 nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Gifhorn, 09.12.2004  
 Birth  
 Bürgermeister  
 Jans  
 Stadtdirektor

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 06.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/03 „Sportzentrum Margaretenhof West“, 5. Änderung mit ÖBV beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Gifhorn, 09.12.2004

Plangrundlage  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskataster  
 Maßstab: 1:1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.03.2003, AZ L4-91/2003). 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, 09.12.2004

Vermessungs- u. Katasterbehörde Wolfsburg  
 Katasteramt Gifhorn

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtplanung und Bauordnung.  
 Gifhorn, 09.12.2004

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 12.06.2003 dem 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 30.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.07.2003 bis 08.08.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Gifhorn, 09.12.2004

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.07.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Gifhorn, 09.12.2004

Jans  
 Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 15 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.12.2004 in Kraft getreten.  
 Gifhorn, 12.01.2005

Birch  
 Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren nach in Kraft treten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.  
 Gifhorn, 16.02.2007

Birch  
 Bürgermeister

**Planzeichenerklärung**

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
 1 WE je 400 qm angefangener Grundstücksfläche (s. textl. Festsetzungen Nr. 1-4)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone: Art der Festsetzung: WA  
 Vollgeschosse als Höchstmaß: II  
 GFZ als Dezimalzahl: 0,25  
 GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß: GFZ 0,25  
 offene Bauweise: o  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig: A

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

A nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

M Fläche für den Gemeinbedarf – Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

MF Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

MF Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

MF Mischfläche (s. textl. Festsetzung Nr. 5)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB (s. textl. Festsetzung Nr. 6)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

5m Abstandslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche (Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) (s. textl. Festsetzung Nr. 4)

Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.  
 2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes maximal eine Wohnung je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zulässig.

3. Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes außerhalb der 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 und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Bereich der Bebauung entlang der neuen Straße sind sie außerdem außerhalb der überbaubaren Fläche in einem Straßen von 5 m Abstand zur Verkehrsfläche und der südlichen Baugrenze zulässig.

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. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB ist eine Hecke (s. Begründung) zu pflanzen und zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind 2 Zufahrten zulässig.

7. Innerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

7. Dacheinschnitte und Dachgauben sind nur bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Einschnitte und Gauben haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von min. 2,00 m einzuhalten. Der Abstand zum First muss mindestens 1,00 m betragen. Auf einer Dachfläche sind entweder nur Einschnitte oder nur Gauben zulässig. Die Dacheinschnitte und Dachgauben sind je Dachfläche in einheitlicher Höhe anzuordnen.

8. Mit ihren Dächern aneinandergrenzende Gebäude sind mit einheitlicher Dachneigung und -eindeckung sowie einheitlicher Form der Dachaufbauten auszuführen. Dies gilt auch für Garagen und Carports.

§ 4 Fassade Materialien

1. Glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien dürfen als Außenwandbekleidung sowie als Fenster- und Türrahmen nicht verwendet werden.

§ 5 Einfriedungen

1. Entlang von Verkehrs- und Erschließungsflächen sind Einfriedungen nur in einer Höhe von bis zu 0,8 m (gemessen an der Grenze zu diesen Flächen) zulässig.

2. Gleiches gilt für die anschließenden Grundstücksflächen in einem Abstand von weniger als 5 m zu den Verkehrs-, Erschließungsflächen (Vorgartenbereich).

3. Als Ausnahme können Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zugelassen werden; in diesen Fällen kann die Befpflanzung bis zu 1,8 m Höhe zugelassen werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) handelt derjenige, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

2. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-€ geahndet werden.

**Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**

§ 1 Geltungsbereich

1. Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5/03 „Sportzentrum Margaretenhof West“, 5. Änderung mit ÖBV.

2. Die Bezugshöhe für alle nachfolgenden Bestimmungen zur baulichen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächst liegenden Straße (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittellinie des Gebäudes senkrecht zur Verkehrsfläche).

3. Alle in dieser Satzung angegebenen Farbnummern beziehen sich auf die Farbkarte der RAL 840-HR.

§ 2 Gebäudehöhe

1. Im Bereich der eingeschossigen Bebauung darf die Erdgeschoss-Fertigfußboden-Höhe (OKFF-EG) der Gebäude nicht höher als 0,75 m über Bezugshöhe nach § 1 liegen.

2. Im Bereich der eingeschossigen Bebauung müssen die Traufhöhen der Hauptgebäude (Schnittpunkt Dach/ Außenwand) mindestens 3,0 m und höchstens 4,50 m betragen.

3. Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung ist bei den Hauptgebäuden eine maximale Traufhöhe von 7,0 m zulässig.

4. Aus gestalterischen Gründen sind Abweichungen von den zulässigen Traufhöhen auf einer Länge von bis zu 5,0 m und einer Höhe bis zu 1,0 m zulässig.

5. Im Bereich der eingeschossigen Bebauung beträgt die Firsthöhe maximal 9,0 m.

6. Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung beträgt die Firsthöhe maximal 12,50 m.

§ 3 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleichen Dachneigungen zwischen 30 - 45 Grad zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasdächer von Wintergärten und begrünte Dächer.

2. Im Bereich der eingeschossigen Bebauung ist, sofern Garagen, Nebenanlagen und offene Garagen an das Hauptgebäude angebaut sind und ein geneigtes Dach erhalten, die Dachneigung des Hauptgebäudes aufzunehmen (die Dachfläche darf nicht „gebrochen“ sein).

3. Für Garagen, Nebenanlagen und offene Garagen sind auch Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° zulässig.

4. Die Außenflächen der Dächer sind aus nicht glasierten oder nicht glänzenden Dachsteinen herzustellen. Als Ausnahmen sind auch verglaste Flächen und Materialien, die der Nutzung der Solarenergie dienen (z.B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Wintergärten) sowie begrünte Dächer zulässig.

5. Für die Dacheindeckung sind nur folgende Farbtöne der Farbkarte sowie deren Zwischentöne zulässig:  
 Farbreihe Rot (RAL 2001, 2002, 2012, 3000, 3013 und 3016)  
 Farbreihe Anthrazit: (RAL 7016, 7021, 7022, 7024, 7026)

Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren, Solarzellen, verglaste Flächen und begrünte Dächer.

6. Bei Doppelhäusern ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung zulässig.

**URSCHRIFT**

