



PLANUNTERLAGE 1: 1000
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
 Stand vom : 20. 06. 2003 Az. : L4-1138/2002
 Kartengrundlage Liegenschaftskarte
 Gemarkung : Lagesbüttel Flur : 2
 Die Verwertung ist nur für eigene, nichtwirtschaftliche Zwecke gestattet
 (§5 Abs. 3 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVBG, Nr. 1/2003 S.5)



Vermessungs- und Katasterbehörde Wolfzburg
 Katasteramt Gifhorn
 Am Schloßgarten 6
 38518 Gifhorn
 Telefon: 05371-897-0
 Telefax: 05371/897-238
 E-mail: Katasteramt.Gifhorn@Katasteramt-GF.Niedersachsen.de

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 4

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 BauNVO)



Grundflächenzahl
siehe textliche Festsetzung Nr. 2



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, bezogen auf Höhe über NN
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 4 und Nr. 10



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche, Mischfläche



Straßenbegrenzungslinie

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)



Sträucher
siehe textliche Festsetzung Nr. 5



Bäume
siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung
(§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)



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



Sichtdreieck
von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten.

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
3. Höhe der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bezogen auf NN ist in den einzelnen Bereichen mit 84,50 m, 85,00 m und 85,50 m über NN festgesetzt.
4. Im WA-Gebiet sind je Wohngebäude bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB).
5. Innerhalb der Flächen, auf denen entsprechend der Bilanzierung ein Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB herzustellen ist, sind als Grundstücksbepflanzung nachfolgend aufgeführte Sträucher anzupflanzen: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Schwarze und Rote Johannisbeere (*Ribes nigrum/Ribes rubrum*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Hundsrose (*Rosa canina*) Europäisches Pfaffenhütchen (*Evonymus europaea*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) anzupflanzen und zu erhalten. Es ist je 3 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen; es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen. Im Falle ihres Abganges sind sie durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. (*Maßnahme A 1*).

Insgesamt ist eine Fläche von 270 m² zu bepflanzen.
Die Flächenanteile verteilen sich wie folgt:
Flurstück 45/3 = 75 m², Flurstück 45/9 = 85 m² und Flurstück 45/10 = 110m².
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.
6. 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.
7. 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 nur Grundstückseinfriedungen.
8. Der gesamte Planbereich ist durch Verkehrslärm der K 56 und K 57 vorbelastet. Die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 NBauO ist zulässig, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils geltenden Fassung – vorgegebenen Schalldämmmaße eingehalten werden. Schlafräume sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Lärmquelle (K 56 bzw. K 57) abgewandt liegen.
9. Für die im Geltungsbereich vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO nicht zulässig sind, wird festgesetzt, dass die in § 1 Abs. 10, Satz 1 BauNVO genannten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind. Dies bezieht sich auch auf die vorhandene Tierhaltung auf den entsprechenden Grundstücken.

Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
10. a) bei Einzelhäusern 700 m² ;
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 425 m².
11. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.