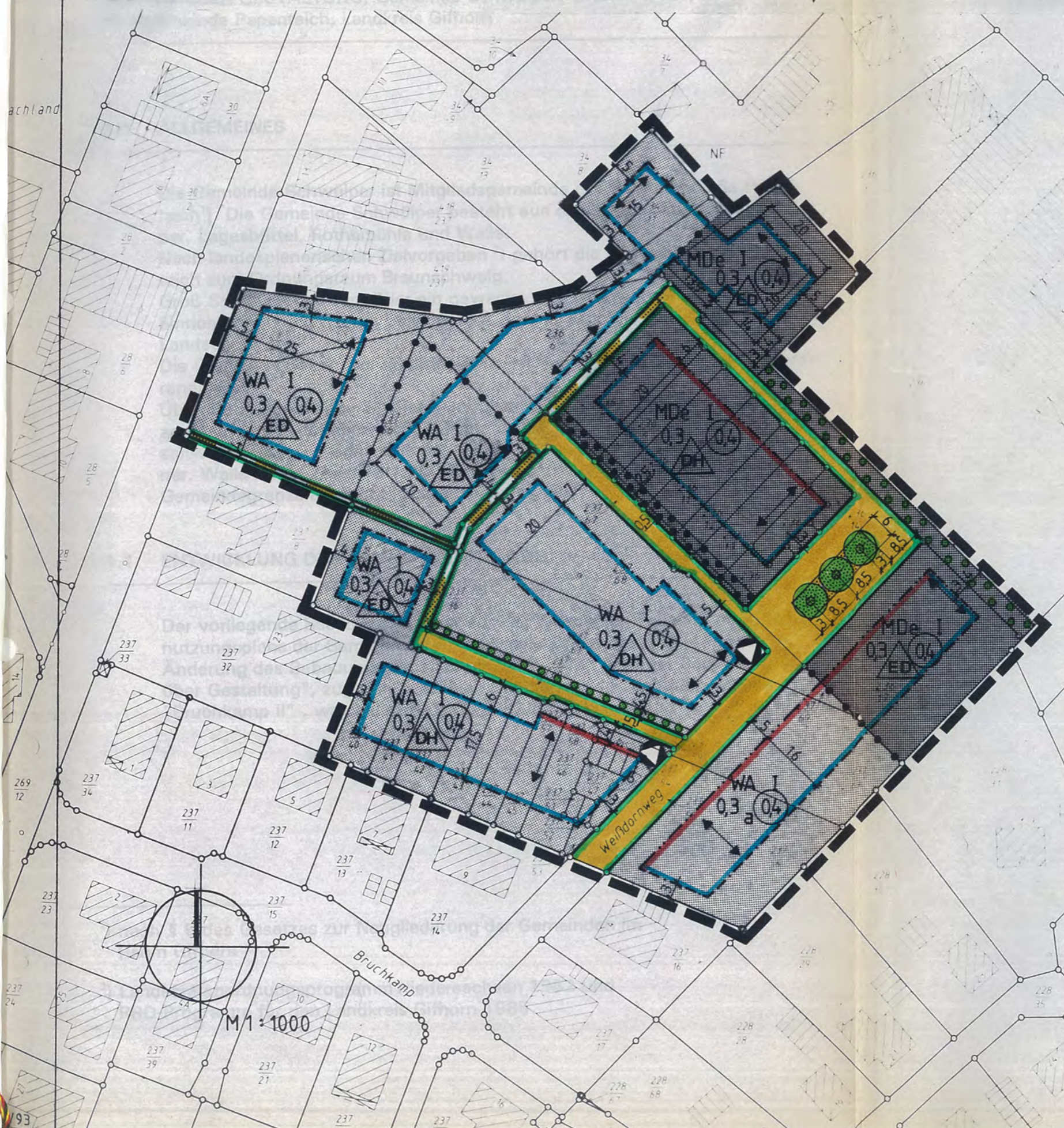


Urschrift

Stand: 11/93, AV Ho/Hu



PLANUNTERLAGE 1 : 1 0 0 0

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn

Stand vom : 01.12.92 Az.: A3 - 39 / 92



Kartengrundlage : Liegenschaftskarte

Gemarkung : Walle Flur : 1


Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBL. S. 187); dazu gehören Zwecke der Bauleitplanung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)






ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
-  MDe DORFGEBIETE, EINGESCHRÄNKT, s. textliche Festsetzung Ziff. 1




MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

-  0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

-  DH NUR DOPPELHAUSER ZULÄSSIG, offene Bauweise
-  ED NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG, offene Bauweise
- a ABWEICHENDE BAUWEISE, s. textliche Festsetzung Ziff. 2
-  BAULINIE
-  BAUGRENZE
-  STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, Hauptgebäudeorientierung


VERKEHRSLÄCHEN

-  STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG FUSSWEG




FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

-  ABFALL, STANDORT MÜLLCONTAINER



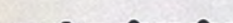
GRÜNFLÄCHEN

-  GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

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

-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 5
-  ZU PFLANZENDER BAUM, s. textliche Festsetzung Ziff. 4
-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DAS DORFGEBIET MD GEM. § 5 BAUNVO IST GEM. § 1 (5) BAUNVO EINGESCHRÄNKT. IM EINGESCHRÄNKTEM DORFGEBIET MDe SIND NICHT ZULÄSSIG: SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE UND TANKSTELLEN.
2. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 (4) BauNVO)
IN DEM MIT A BEZEICHNETEN GEBIET FÜR ABWEICHENDE BAUWEISE WERDEN DIE GEBÄUDE INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN OHNE GRENZABSTAND VON DER NORDÖSTLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET.
3. BAULINIE (§ 23 (2) BauNVO)
EIN ZURÜCKTRETEN VON DER BAULINIE IST AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG, WENN DAS GEBÄUDE MIND. 1/3 DER STRASSENSEITIGEN GEBÄUDELÄNGE AUF DER BAULINIE ERRICHTET WIRD.

1 : 1 0 0 0

ifhorn

3 - 39 / 92

chaftskarte

Flur : 1

gene, nichtgewerbliche
ermessungs- und Kataster-
(187); dazu gehören auch

GEM. § 9 (1) ZIFF. 25a BauGB) GILT FÜR DIE IM PLAN FESTGESETZTEN "ANZUPFLANZENDEN BÄUME" FOLGENDES:

- a) ZU PFLANZEN SIND EINZELBÄUME WIE:
EICHE, WINTERLINDE, ROSSKASTANIE, SPITZAHORN, ESCHEN.
- b) DIE BÄUME SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.

5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25a BauGB.
INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN" GILT FOLGENDES:

- a) JE 10 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE SIND ACHT STRAUCHARTIGE GEHÖLZE WIE HAINBUCHEN, SCHLEHEN, HARTRIEGEL, HASEL, WEISSDORN, LIGUSTER ZU PFLANZEN.
- b) JE 10 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE EBERESCHEN, BIRKEN, VOGELKIRSCHEN, LINDEN, ESCHEN, SPITZAHORN ZU PFLANZEN. BEI FLÄCHEN UNTER 2 m BREITE DARF AUF DIE PFLANZUNG BAUMARTIGER GEHÖLZE AUSNAHMSWEISE VERZICHTET WERDEN.
- c) DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.

6. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) Ziff. 25 b.

INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN" GILT FOLGENDES:

DIE VORHANDENE WEISSDORNHECKE IST ZU ERHALTEN UND ZU PFLEGEN. DIE STRÄUCHER SIND IM FALLE IHRES ABSTERBENS DURCH GLEICHARTIGE ZU ERSETZEN.

7. AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 (1) BAUNVO UND BAULICHE ANLAGEN, SOWEIT SIE NACH LANDESRECHT IN DEN ABSTANDSFLÄCHEN ZULÄSSIG SIND, WIE FOLGT EINGESCHRÄNKT: ZULÄSSIG SIND NUR: EINFRIEDUNGEN, PERGOLEN, TEPPICHKLOPFSTÄN- GEN, MÜLLBOXEN.

8. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN:
DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS "OKFE" DARF BEI EBENEM GELÄNDE NICHT HÖHER ALS 0,60 m ÜBER DEM BEZUGSPUNKT UND NICHT TIEFER ALS DER BEZUGSPUNKT LIEGEN (NORMALHÖHE). BEZUGSPUNKT IST DIE HÖHENLAGE DES IN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE LIEGENDEN PUNKTES, VON DEM AUS EIN RECHTER WINKEL ZUR MITTE DER STRASSESEITIGEN GEBÄUDESEITE FÜHRT. STEIGT ODER FÄLLT DAS GELÄNDE VOM BEZUGSPUNKT ZUR MITTE DER STRASSESEITIGEN GEBÄUDESEITE, SO IST DIE NORMALHÖHE UM DAS MASS DER NATÜRLICHEN STEIGUNG ODER DES GEFALLES ZU VERÄNDERN. EINE VON DER VORSTEHENDEN FESTSETZUNG ABWEICHENDE HÖHENLAGE KANN ZUGELASSEN WERDEN, WENN DER GRUNDWASSERSTAND ODER DIE HÖHENLAGE DER ENTWASSERUNGSANLAGEN DIES ERFORDERN.

ORTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 1 - DÄCHER

- (1) Für Wohngebäude sind nur Satteldächer oder Pultdächer zulässig.
- (2) Die Neigung der Dachflächen von Wohngebäuden darf nur 33° bis 38° (Altgrad) gegenüber der horizontalen betragen.
- (3) Als Firstrichtungen gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung (Hauptrichtung) der baulichen Anlagen, von dieser Richtung ausgenommen sind die Firste über Baukörpern, die dem Hauptkörper untergeordnet sind.
- (4) Dachüberstände dürfen an der Traufe nur max. 0,50 m und am Ortsgang nur max. 0,25 m betragen.
Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach.
Ortsgang im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Giebelwand und Dach.
Größere Dachüberstände sind zulässig über Rücksprüngen der Außenwand für Loggien, Hauseingänge, Terrassen u.ä..
- (5) Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen mit ROT bis BRAUNEN Farbtönen zulässig.
RAL 2002, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015.
- (6) In den geneigten Flächen der Dächer sind Dachgauben zulässig.
Die gesamtweite aller Dachgauben darf nur max. 1/3 der Traufenlänge der entsprechenden Dachfläche betragen.
Dachgauben müssen am Ortsgang mindestens einen Abstand von 1,50 m einhalten.
- (7) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 2 - AUSSENWÄNDE DER GEBÄUDE

- (1) Für die Gestaltung der von Außen sichtbaren Flächen der Außenwände ist überwiegend Ziegelmauerwerk zu verwenden. Für die Gliederung der Außenwände ist auch Holz in untergeordneten Umfang zulässig.
- (2) Für das Ziegelmauerwerk sind nur ROTE bis BRAUNE Farben zulässig.
RAL 2002, 3009, 3011, 3013, 3016.

EINFRIEDUNGEN

-) Als Einfriedungen von Vorgärten sind nur Sockel bis zu einer Höhe von 36,5 cm und Hecken zulässig. Die Sockel dürfen mit Zaun oder Hecke nur in einer Gesamthöhe bis zu 0,80 m ausgeführt werden.
-) Die Sockel als Teil der Einfriedungen von Vorgärten sind im demselben Material und in derselben Farbe auszuführen wie die sichtbaren Flächen der Außenwände.
-) Die Einfriedungen der Gartenbereiche zu den Verkehrsflächen sind nur als Hecke oder als Sträucher - Höhe mindestens 1,80 m - in Verbindung mit Maschendraht - Höhe bis zu 1,20 - zulässig.

WIND- UND SICHTSCHUTZWÄNDE

-) Wind- und Sichtschutzwände auf einer seitlichen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Länge von max. 5,0 m und bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
-) Wind- und Sichtschutzwände sind in Holz oder als Mauerwerk auszuführen. Für die Ausführung in Mauerwerk gilt die Vorschrift des § 3 (2) sinngemäß.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis DM 10.000.-- geahndet werden.

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

38179 Schwülper den 10. Dez. 1993
A. Stellw. *[Signature]*
(Bürgermeister)



[Signature]
Stadt-/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.02.93 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.03.93 ortsüblich bekanntgemacht.

38179 Schwülper den 10. Dez. 1993



[Signature]
Stadt-/Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.12.92....). 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 den 3.11.93
[Signature]
Katasteramt

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung
Bohlweg 1 Ruf 16061
3300 Braunschweig

Braunschweig, den 01.9.93

[Signature]

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.02.93 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.03.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.04.93 bis 07.05.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

38179 Schwülper den 10. Dez. 1993



[Signature]
Stadt-/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

....., den

Stadt-/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt seiner Sitzung am geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten Abs. 1 Satz 2 bis Gelegenheit zur Stellungnahme.

....., den

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Bebauungsplan nach gebrachten Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 10 BauGB beschlossen.

38179 Schwülper den 10. Dez. 1993



[Signature]
Stadt-/Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan des Landkreises Gifhorn am BauGB angezeigt wurde. Der Rat der Landkreises Gifhorn hat am bis zum die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes unter Aufsicht der Katasterämter - keine Verletzung der Vorschriften geltend gemacht (gem. § 3 Satz 2 BauGB).

38179 Schwülper den 10. Dez. 1993



Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Bebauungsplan nach gebrachten Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 10 BauGB beschlossen.