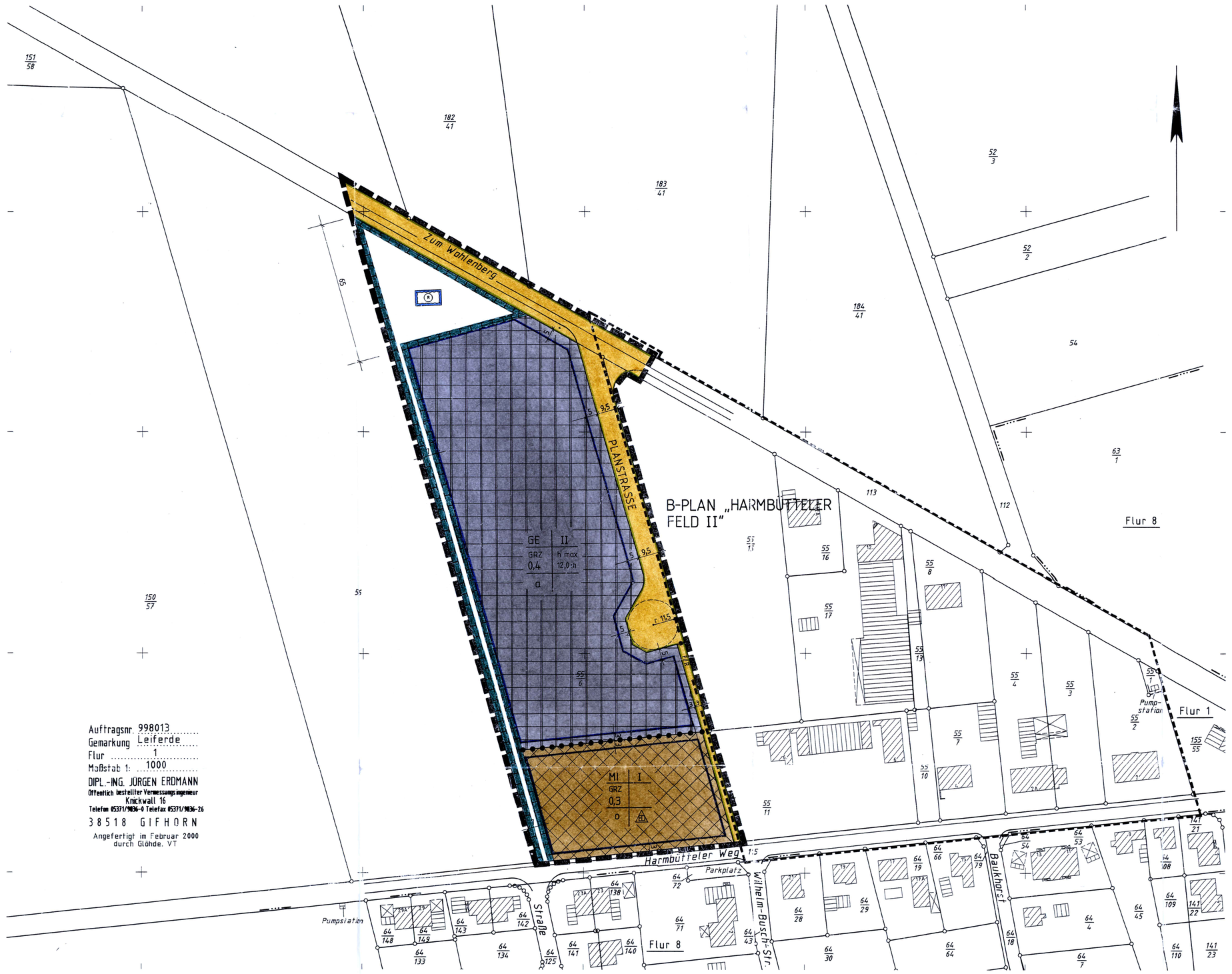


B-PLAN „HARMBÜTTELER FELD III"

B-PLAN „IM HARMBÜTTELER FELD"

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 8
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 2, 3 und 4

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- I / II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- h max. — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 8
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- F/R — Fuß- und Radweg

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- R — Regenrückhaltebecken siehe textliche Festsetzung Nr. 7 f)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 7

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- benachbarte Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis Nr. 8 BauNVO zulässigen
   - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (Nr. 5);
   - Gartenbaubetriebe (Nr. 6);
   - Tankstellen (Nr. 7);
   - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8)

   ausgeschlossen.
   Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
   Es sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, dass an der Grenze des Mischgebietes (MI) zum „Harmbütteler Weg" folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
   tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A)
   nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB(A).
2. Im Gewerbegebiet (GE) werden die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 zulässigen
   - Tankstellen (Nr. 3),
   - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4)

   ausgeschlossen.
   Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.
   Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
   Es sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, daß an der Grenze der gewerblichen Flächen zum Mischgebiet (MI) folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
   tagsüber (2.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A)
   nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB(A).
3. Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen darf 12,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Auf dem Dach angebrachte Antennen, Werbeanlagen und Hausschornsteine werden auf die Firsthöhe nicht angerechnet. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes – Fahrbahnachse – für das jeweilige Grundstück.
4. Abweichend von der offenen Bauweise, sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
5. 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.
6. 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.
7. Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzusehen:
   a) zu pflanzen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher. (Siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlliste);
   b) Bei Sträuchern ist je 2 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen. Es sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mindestens 3 Stück anzupflanzen;
   c) Für die Bäume ist je 200 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
   d) Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 200 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstückszufahrtsbefestigungen) 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm, wie unter a) und c) festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je 1 Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
   e) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
   f) Im nördlichen Bereich ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
8. Die Mindestbauplatzgröße im Mischgebiet beträgt:
   a) bei Einzelhäusern 700 m²;
   b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m².

Präambel

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

Leiferde , den 04.10.2000

Gemeindedirektor Wrede — Bürgermeister Ekelmy

GEMEINDE LEIFERDE Landkreis Gifhorn

Ausfertigungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Leiferde , den

Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02/2000). 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 27.3.2000

(Unterschrift) (Erdmann) Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 04. 04. 2000

Dipl.-Ing. Waldemar Goltz
Architekt · Stadtplaner
Am Allerkanal 6
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12. 04. 2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 31.05.2000 bis 03.07.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Leiferde , den 04.10.2000

Gemeindedirektor Wrede

Erneute öffentliche Auslegung/mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Leiferde , den

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am den vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Betroffenen im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Leiferde , den

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.07.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leiferde , den 04.10.2000

Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 6 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 3 Satz 2/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen/Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

, den

Unterschrift

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Leiferde , den

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.00 im Amtsblatt Nr. 40 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.00 rechtsverbindlich geworden.

Leiferde , den 15.11.00

Gemeindedirektor Wrede

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Leiferde , den 16.11.2001

Gemeindedirektor

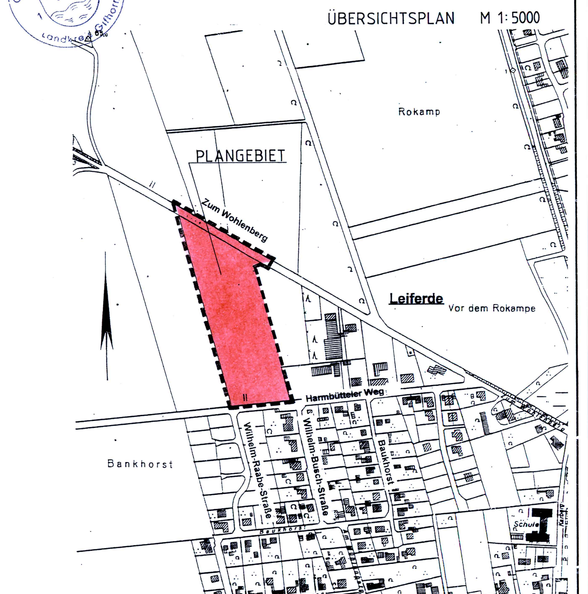
Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Leiferde , den 16.11.2004

Gemeindedirektor

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



Gemeinde Leiferde

Bebauungsplan „Zum Wohlenberg"

Urschrift

Maßstab		Datum:
1:1.000	Dipl.-Ing. Waldemar Goltz, Architekt · Stadtplaner, Am Allerkanal 6, 38518 Gifhorn	04. 04. 2000
		geändert: 04.05.2000