

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Untergrenzdach-Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- Pflanzgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe 'a', BauGB)
 - Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zur Verbesserung des Kleinklimas sind je angefangene 250 m² Wohnbaugrundstück 1 bodenständiger Laubbaum der Größe II zu pflanzen.
 - Im Bereich der Planstraßen (A) und (B) sind je 100 m² Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum (15 % Laubbäume der Größe I und 85 % Laubbäume der Größe II) zu pflanzen. Pro Baum ist eine mindestens 4 m² große Vegetationsfläche herzustellen.

Laubbäume der Größe I:

Acer platanoides	Esche
Asculus hippocastanum	Fraxinus excelsior
Betula pendula	Quesus robur
Fagus sylvatica	Salix alba
	Tilia cordata
	Ulmus carpinifolia

Laubbäume der Größe II:

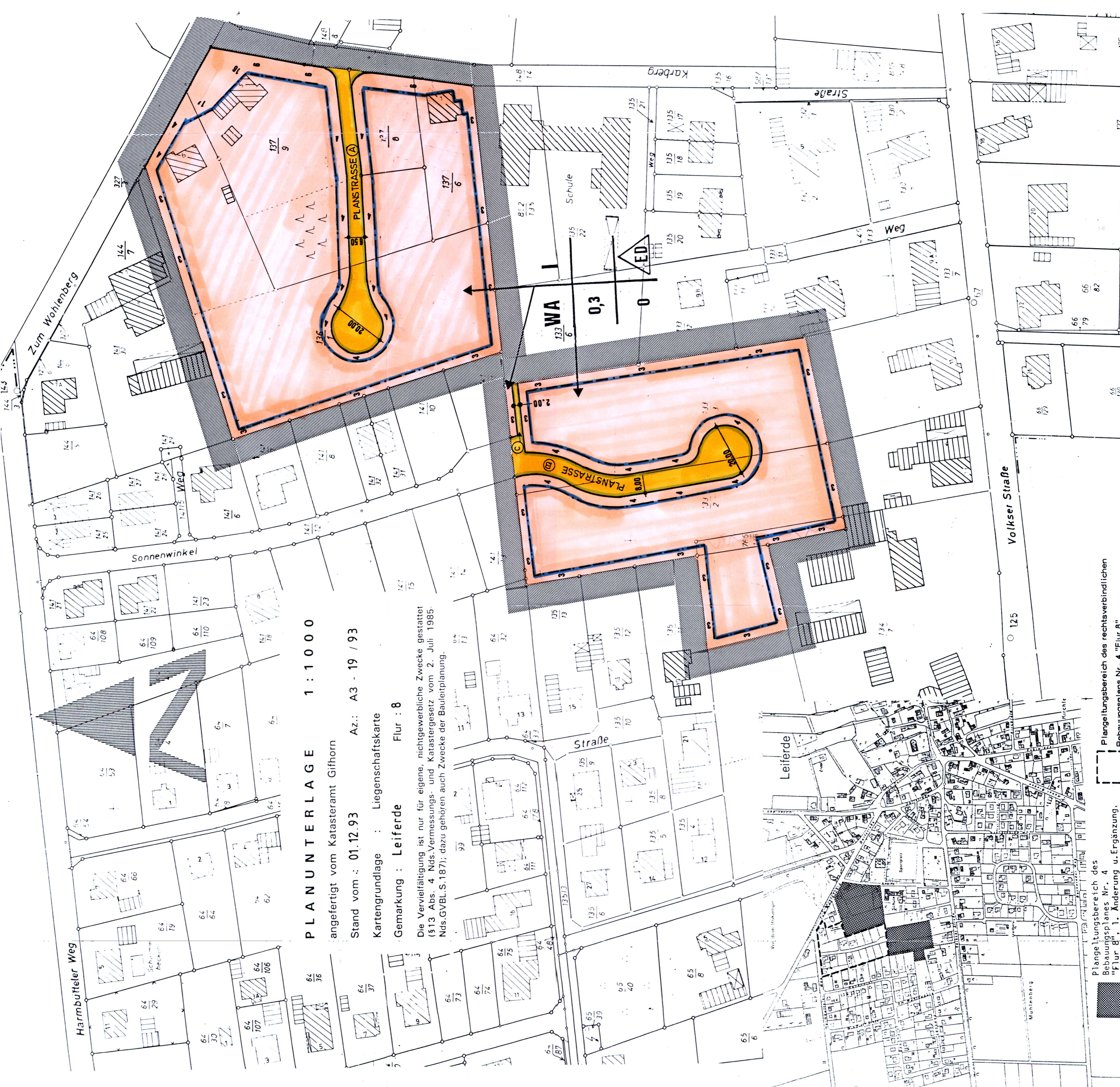
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Rot-Elle
Carpinus betulus	Hain-Buche
Crataegus laev. Paul's	Rot-Obem
Juglans regia	Walnß
	Eberesche

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 1. Alternative BauGB)

- Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung der Versickerung von Niederschlagswasser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stelplätze und Parkplätze mit mindestens 30 % Pflanzenteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig.
5. Belange des Wasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)

Zur Entlastung der Vorflut und zur Regulierung des Wasserhaushaltes ist das Oberflächenwasser von den befestigten Flächen der Straßentassen auf den Grundstücken selbst sowie das anfallende Straßentassenwasser im Straßentassenraum zu versickern. Das über-schüssige Straßentassenwasser ist dem vorhandenen Regenwasserkanal abzugeben.

Das auf den Grundstücken von Dachflächen oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Bau-grundstücken zur Versickerung zu bringen oder in Form von Dach-Zisternen oder vergleichbaren Vorrichtungen aufzufangen und zu nutzen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Die Versickerungsgänge nach § 8 NWG für die Ertelung der Erlaubnis bleiben unberührt.



PLANUNTERLAGE 1:1000
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
 Stand vom 01.12.93 Az.: A3 - 19 / 93
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Gemarkung: Leiferde
 Flur: 8

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

Planungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4 "Flur 8" Ortsteil Leiferde

- Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken die Mindestgrundstücksgröße 700 m² die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel.
 Für Doppelhausgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bzw. der Mindestgrundstücksbreite.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Dachform
 Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Warm- und Krüppel-walmdächer zulässig.
- § 3 Satteldach
 Im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelwänden begrenzt wird.
- § 4 Warmdach
 Im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das all-seitig von Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und umlaufender Traufe gebildet wird.
- § 5 Krüppelwalmdach
 Im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelwänden begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.

Die Dächer von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht (Gemeinschaftsgaragen), als Flachdächer ausgebildet werden.

- § 3 Dachneigung
 Die Neigung der Dachflächen darf nur 25° - 45° (Altgrad) betragen.
- § 4 Materialien und Farben der Dächer
 Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpflannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen, eingegrenzt durch die Farbpalette der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutorange), 3009 (oxitrot) 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun) sowie Dachschindeln, eingegrenzt durch die Farbpalette der RAL-Farben 7015 (schiefergrau) und 7016 (anthrazitgrau) oder Mischungen der genannten Farbtöne zulässig.
- § 5 Dachgauben
 Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugrundeliegenden Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenhöhe ist der Gaubenhöhe maßgeblich.
- § 6 Höhen von Traufen
 Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Außenwandfläche und Dachoberfläche. Die Traufenhöhen dürfen nur maximal 4,00 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstückseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenzugspitze zur Mitte der straßenbegleitenden Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenbegleitenden Gebäudehöhe, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

Ordnungswidrigkeit (§ 7)
 Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 Nds. BauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften des § 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
 Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 91 Abs. 3 und 5 der Niedersächsischen Bauordnung mit einem Bußgeld bis zu DM 10.000,00 geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.12.1993 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.01.1994 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Leiferde, 05.10.1994
 Gemeindevorstand
 Planunterlage

Kartengrundlage:
 Maßstab: 1:1000
 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVL, S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVL, 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 01.12.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu festgelegten Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Katasteramt Gifhorn, 07.10.1994
 Planverfasser
 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
 Klaus Schepker, Architekt, Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Städtebau, Braunschweig
 Planverfasser

verkirzte öffentliche Auslegung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.06.1994 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i. V. mit § 2 Absatz 3 BauGB-Maßnahmen beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.09.1994 ortsbüchlich bekannt gemacht.
 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben verkirzt vom 14.09.1994 bis 06.10.1994 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i. V. mit § 2 Absatz 3 BauGB-Maßnahmen öffentlich ausliegen.
 Leiferde, den 05.10.1994
 Gemeindevorstand
 Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Absatz 3 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.1994 als Satzungsplan (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Leiferde, 05.10.1994
 Gemeindevorstand

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Allgemeine Wohngebiete
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Grundflächenzahl
 0,3
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 1
 Bauweise, Baugrenzen
 § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Ohne Bauweise
 0
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Verkehrsflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 auch gegenüber Verkehrsflächen
 besonderer Zweckbestimmung
 Sonstige Planzeichen
 Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 § 9 Abs. 7 BauGB

Inkrafttreten
 Die vom Rat der Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 30.11.1994 im Amtsblatt Nr. 10 bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit am 30.11.1994 rechtsverbindlich geworden.
 Leiferde, den 01.12.1994
 Gemeindevorstand

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
 Leiferde, 04.12.1995
 Gemeindevorstand

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Leiferde, 10.12.2001
 Gemeindevorstand

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Leiferde aus dem Planungsamt der 1. Änderung dieses Bebauungsplans Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ Nebenschriftlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ Nebenschriftlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ Nebenschriftlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Leiferde, den 05.10.1994
 Gemeindevorstand
 Bürgermeister
 Gemeindevorstand

1. ÄNDERUNG U. ERGÄNZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.4 FLUR 8

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

GEMEINDE LEIFERDE ORTSCHAFT LEIFERDE LANDKREIS GIFHORN

1000
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

BSB
 PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT
 STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG
 38100 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44843
 Planungsstand: 24.05.1994 / 27.05.1994 / 06.03.1996