

Vervielfältigung für
Zwecke verl
(§ 13 und 19 des Hds.
und Katastergesetzes
Hds. GVBl. S. 187)

Angefertigt im A1
durch Döring

Auftragsnr. 200
Gemarkung Röt.
Flur
Maßstab 1:
DIPL.-ING. JURGEN
Öffentlich bestellter Verm.
Knickwall
Telefon 05371/9036-0 Telt
3 8 5 1 8 G I

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1, Nr. 5 und Nr. 6



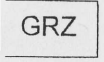
Mischgebiete₁ (§ 6 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 2



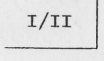
Mischgebiete₂ (§ 6 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Maß der baulichen Nutzung

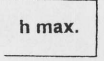
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO



Grundflächenzahl
siehe textliche Festsetzung Nr. 4



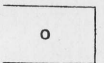
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



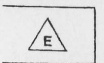
Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt
siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

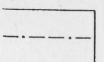
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 6



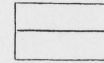
Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche, Mischfläche



Straßenbegrenzungslinie

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

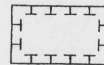
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen
siehe textliche Festsetzung Nr. 8

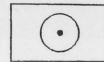
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 7 und Nr. 9

Erhaltung :

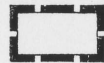


Bäume
siehe textliche Festsetzung Nr. 7

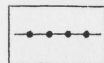
Sonstige Planzeichen



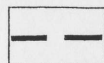
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 13



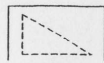
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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



durch Verkehrslärm vorbelastete Fläche
siehe textliche Festsetzung Nr. 14



Sichtdreieck
Von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit

12. Die Minde:

13. Innerhalb
kungen in
schutzwar
muss 3,0 r
Bezugspu
Pflanzen z
(Fahrbahn

14. Der gesan
von Gebä
ist zulässi
den Fassu
Kinderzim
(B 4) abge

Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 5 bis 8 BauNVO zulässigen
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3),
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5),
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
 - Tankstellen (Nr. 7) und
 - 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.
2. Im Mischgebiet (MI₁) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
 - Tankstellen (Nr. 7) und
 - 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.
3. Im Mischgebiet (MI₂) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, 4, 6 und 8 BauNVO zulässigen
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3),
 - sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4)
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
 - 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.
4. Die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 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.
5. Höhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet (MI) nach § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
 - a) Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks.
 - b) Die zulässige Firshöhe (FH) ist auf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
6. Im Mischgebiet (MI) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
7. Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern vorzunehmen. Als Gehölzarten sind die in der Begründung für die Ausgleichsmaßnahmen als Maßnahme „A1“ vorgeesehenen Gehölze zu verwenden. Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.
8. Innerhalb der als „Wasserfläche“ bezeichneten Fläche ist ein Teich anzulegen. Die Teichfläche ist naturnah zu gestalten (siehe Anlage 1 zur Begründung). Aufgrund der Grundstücksbemessungen ist die derzeitige Wasserfläche zu verkleinern und eine Ausweitung in nördlicher Richtung vorzunehmen. An den Teichböschungen sind im Norden 3 Kopfweiden zu setzen. Zu gewährleisten ist, dass im südlichen Teil der Fläche eine dauerhafte, ganzjährige Wasserfläche erhalten bleibt (Maßnahmen A 2 in der Begründung).
Von Düngungen der Randbereiche ist abzusehen. Die Maßnahme ist erst im Herbst durchzuführen und sollte bis zum zeitigen Frühjahr abgeschlossen sein.
9. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 63/1 und 63/4 der Flur 7 entsprechend zugeordnet.
10. Die gem. § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze – Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
11. Die gem. § 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 Grundstückseinfriedungen.
12. Die Mindestbauplatzgröße beträgt bei Einzelhäusern 600 m².
13. Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig. Die Oberkante der Lärmschutzwand im nördlichen Plangebiet muss 3,0 m und die Lärmschutzwand im südöstlichen Plangebiet muss 2,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Lärmschutzwände sind auf beiden Seiten mit geeigneten Pflanzen zu begrünen. Bezugspunkt für die Höhe der Wände ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der B 4.
14. Der gesamte Planbereich ist durch Verkehrslärm der B 4 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 Schalldämme eingehalten werden. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Lärmquelle (B 4) abgewandt liegen.

Auf Grund des § 1 (BauGB) i.V.m. § 4 hat der Rat der Gemeinde die Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen

Rötgesbüttel

Bürgermeister/in

Der Rat/Verwaltung die Aufstellungsbeschlüsse ortsüblich bekannt

Rötgesbüttel

~~Bürgermeister/in~~

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1:1000 Die Vervielfältigung tattet (§ 13 Abs. 4 vom 02.07.1985, Nachsetzung vom 19.09.19 dem Inhalt des Li bedeutsamen bauli ständig nach (Stanc stellung der Grenze frei. Die Übertragba ist einwandfrei mög

Gifhorn

(Unterschrift)

Der Entwurf des Be

Gifhorn, den 15.03.

Der Rat/Verwaltung: 23.05.2002 dem zugestimmt und sei § 3 Abs. 3 Satz 4 er Ort und Dauer der ö bekannt gemacht. I dung haben vom 17 2 BauGB öffentlich

Rötgesbüttel

Bürgermeister/in

Erneute öff

Der Rat/Verwaltung dem