

Textliche Festsetzungen

- Mischgebiete (M) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5 bis 9 BauNVO zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5),
 - Gartenbaufläche (Nr. 6),
 - Verwaltungsbauwerke (Nr. 7),
 - Verwendungszweck im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überragend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BauNVO, § 4 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Die gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 % der Grundfläche des Grundstückes (Nr. 10).
 - Die gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 11).
- Höhe der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
 - Die Erdschichtenabdichtung (OKP/ES) der Gebäude darf nicht höher als die Geländeoberfläche sein.
 - Alle Gebäudeteile sind über dem Gelände zu errichten. Die Gebäude sind entsprechend der Darlegung in der Begründung (Kapitel: Ausgleichsmaßnahmen: Platzschemata und -qualität) anzupflanzen.
 - Innerhalb der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Rodungsfläche, die extensiv zu bewirtschaften ist, zu pflegen ist. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.
 - Die Gebäude sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 b BauGB zu erhalten und im Falle ihrer Abgrenzung durch Mauern zu erhalten.
- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planrechtlichen Entscheidung innerhalb der Planungsperiode vorzunehmen beabsichtigt, ist zu vermeiden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 54, 55b, 55b, 56 und 66 der Flur 8 entsprechend zugeordnet.
 - Die Mindestanzahl der Bäume beträgt:
 - bei Einzelhäusern 700 m²,
 - bei Doppelhausbauweise je Doppelhaushälfte 450 m².
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist entlang des „Ahnseer Weg II“ innerhalb der öffentlichen Grundfläche der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche für das Flurstück 55A in einer Breite von 6,00 m ausnahmsweise zulässig.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

- Geltungsbereich
 - Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Ahnseer Weg II“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
- Sachlicher Geltungsbereich
 - Die Regelungen der ÖBV setzen einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer, der Außenwände, der Einfriedungen sowie der Grundstückseinfriedungen.
 - Dächer
 - Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Für alle gereinigten Dachflächen sind nur nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien aus Tonziegeln und Betonziegeln in den nachfolgend aufgeführten Farbönen der RAL Farbkarte (40 NR) zulässig:
 - RAL 3002 (Kaminrot),
 - RAL 3003 (Rubinrot),
 - RAL 3011 (Braunrot),
 - RAL 3016 (Korallenrot),
 - RAL 3018 (Korallenrot)
 - Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebengebäude sind Dachneigungen bis 12° zulässig.
 - Gebäudeaußenwände
 - Die Außenwände der Gebäude sind nur als Sichtmauerwerk und als Holzschwank in NF (Normalformat) und RF (Rechtsformat) in den nachfolgend aufgeführten Farbönen der RAL-Farbkarte HR 840 herzustellen:
 - RAL 3000 (Feuerrot),
 - RAL 3009 (Oxyrot),
 - RAL 3011 (Braunrot),
 - RAL 3012 (Korallenrot),
 - RAL 3016 (Korallenrot),
 - RAL 3018 (Korallenrot)
 - Mischungen aus den vorgenannten Farbönen.
 - Für das Gebäudeblech ist auch eine naturfarbene Holzverkleidung zulässig.
 - Aus Kunststoffmaterialien sind Fachwerkimitationen, Baustoffimitate aus Kunststoff oder bituminärer Pappe sowie die Verwendung von glänzenden und glitzernden Materialien ausgeschlossen.
- Ausnahmen

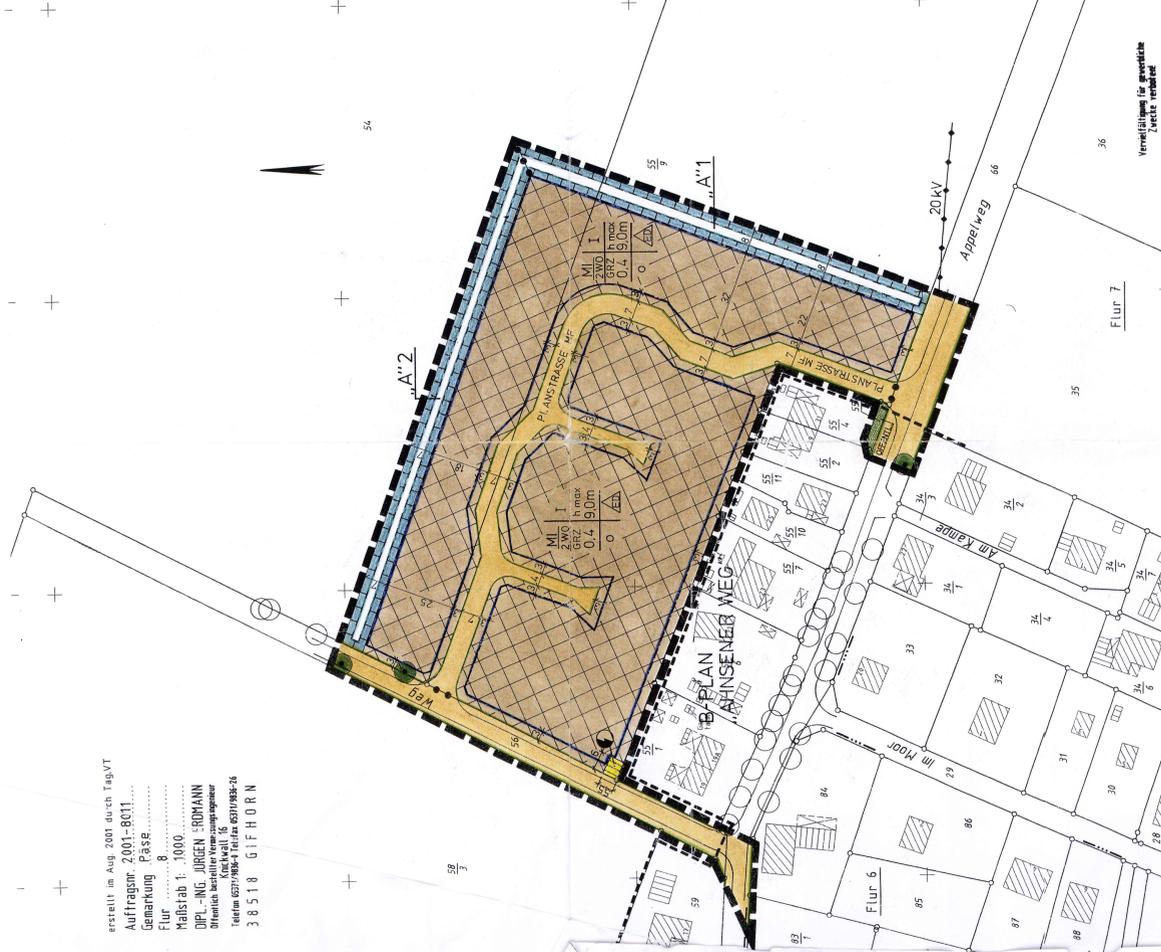
Ausgenommen von den Regelungen der §§ 2 und 3 sind Vorratsgärten und bei der Errichtung alternativer Energien (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.
- Gestaltung der Hauptgebäude und der Nebengebäude

Samtliche Hauptgebäude einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen (Überdachung, Stellplätze, Garagen und sonstiger Anlagen) sind in der Gestaltung der Dächer und der Gebäudeaußenwände den oben genannten Farbönen der RAL Farbkarte HR 840 zu entsprechen. Die Regelungen der §§ 2 und 3.
- Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Für die Gestaltung der Einfriedungen sind die Anforderungen der §§ 2 - 7 dieser örtlichen Bauvorschrift zu berücksichtigen. Die Einfriedungen sind in der Ausführung aus Naturstein, Mauerwerk, Holz, Metall, Kunststoff oder Beton zu errichten. Die Einfriedungen sind in der Ausführung aus Naturstein, Mauerwerk, Holz, Metall, Kunststoff oder Beton zu errichten. Die Einfriedungen sind in der Ausführung aus Naturstein, Mauerwerk, Holz, Metall, Kunststoff oder Beton zu errichten.
- Grundstückseinfriedungen

Das Material für die Befestigung auf den Grundstücken (z.B. Zufahrten, Terrassen und Zugewegungen) ist so zu wählen, dass ein Versickern des infiltrierenden Niederschlagswassers ermöglicht wird.
- Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBNVO, wer als Bauherr/in, Auftraggeber/in, Planer/in, Bauunternehmer/in, vorzüglich ein Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 7 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBNVO mit einer Geldbuße bis € 60.000,00 geahndet werden.



Planzeichenerklärung

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Trafostation
 - Grünflächen
 - Grünfläche, öffentlich siehe textliche Festsetzung Nr. 8
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 5)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 5)
 - zu erhaltender Baum siehe textliche Festsetzung Nr. 5 c)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ahnseer Weg II“ mit ÖBV
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Nachrichtlich
 - 20-kV-Leitung, oberirdisch
- Maß der baulichen Nutzung
- Mischgebiet (§ 9 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1
 - GRZ Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - h max. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Maß der baulichen Nutzung
- offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 4
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsflächen
 - Strassenverkehrsflächen, Mischflächen
 - Strassenbegrenzungslinie

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 2 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 88 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat die Gemeinde diesen Bebauungsplan, insbesondere aus der Planungsbedeutung der Ortsteile Pässe, Gifhorn und Gifhorn-Altstadt, sowie der Ortsteile Pässe, Gifhorn und Gifhorn-Altstadt, im Sinne von § 1 Abs. 2 BauGB erlassen. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach § 1 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Pässe, den 16.05.2002

Waldemar Goltz
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bauausschuss hat den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Pässe, den 16.05.2002

Waldemar Goltz
Bürgermeister

Planunterlage

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.2002 öffentlich ausgelegt.

Pässe, den 16.05.2002

Waldemar Goltz
Bürgermeister

Kartengrundlage:

Die Verneinung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastersetzes vom 02.07.1986, Mes. 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726