

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete
- GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 10,5 m Firsthöhe als Höchstmaß
- OK 12,0 m Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- R Regenwasserrückhaltebecken
- Öffentliche Grünfläche

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

- o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis Nr. 8 BauNVO zulässig
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (Nr. 5)
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6)
 - Tankstellen (Nr. 7)
 - Vergnügungstätten (Nr. 8)
 ausgeschlossen. Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Gewerbegebiet (GE) werden die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässig
 - Tankstellen (Nr. 3)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4)
 ausgeschlossen. Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind eigenständige oder im Zusammenhang mit einem Betrieb stehende Abwrack- und Schrottplätze gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
4. Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sind im Gewerbegebiet (GE) und im Mischgebiet (MI) unzulässig.
5. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) darf die maximale Oberkante (OK) der baulichen Anlagen 12,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. In dem Mischgebiet (MI) wird die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen auf 10,5 m über dem Bezugspunkt begrenzt. First im Sinne der Festsetzung ist die obere Begrenzung der Dachflächen. Auf dem Dach angebrachte Antennenanlagen, Schornsteine, Lüftungsaggregate, Fahrstuhlauftaubauten, konstruktiv bedingte Bauteile sowie Photovoltaik und solarthermische Anlagen werden auf die Firsthöhe nicht angerechnet. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die mittlere Höhe der dem Grundstück zugeordneten Straßenbegrenzungslinie.
6. Innerhalb des Gewerbegebietes sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
7. 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. Hiervon ausgenommen ist der Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche entlang "Zum Wohlenberg".
8. 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.
9. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
10. Die Mindestbauplatzgröße im Mischgebiet beträgt:
 - a) bei Einzelhäusern 700 m²
 - b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m².
11. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Durchführung bzw. Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (vor dem 1. April und nach dem 15. August) zulässig. Bei geplantem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen vor dem 15. August ist vorab die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen.

Hinweis:

Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Landkreises Gifhorn. Die Bestimmungen der "Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Ettenbüttel" vom 14.12.2018 sind zu beachten.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zum Wohlenberg III". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
- (2) Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer, die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

§ 2 Anforderung an die Gestaltung der Dächer gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

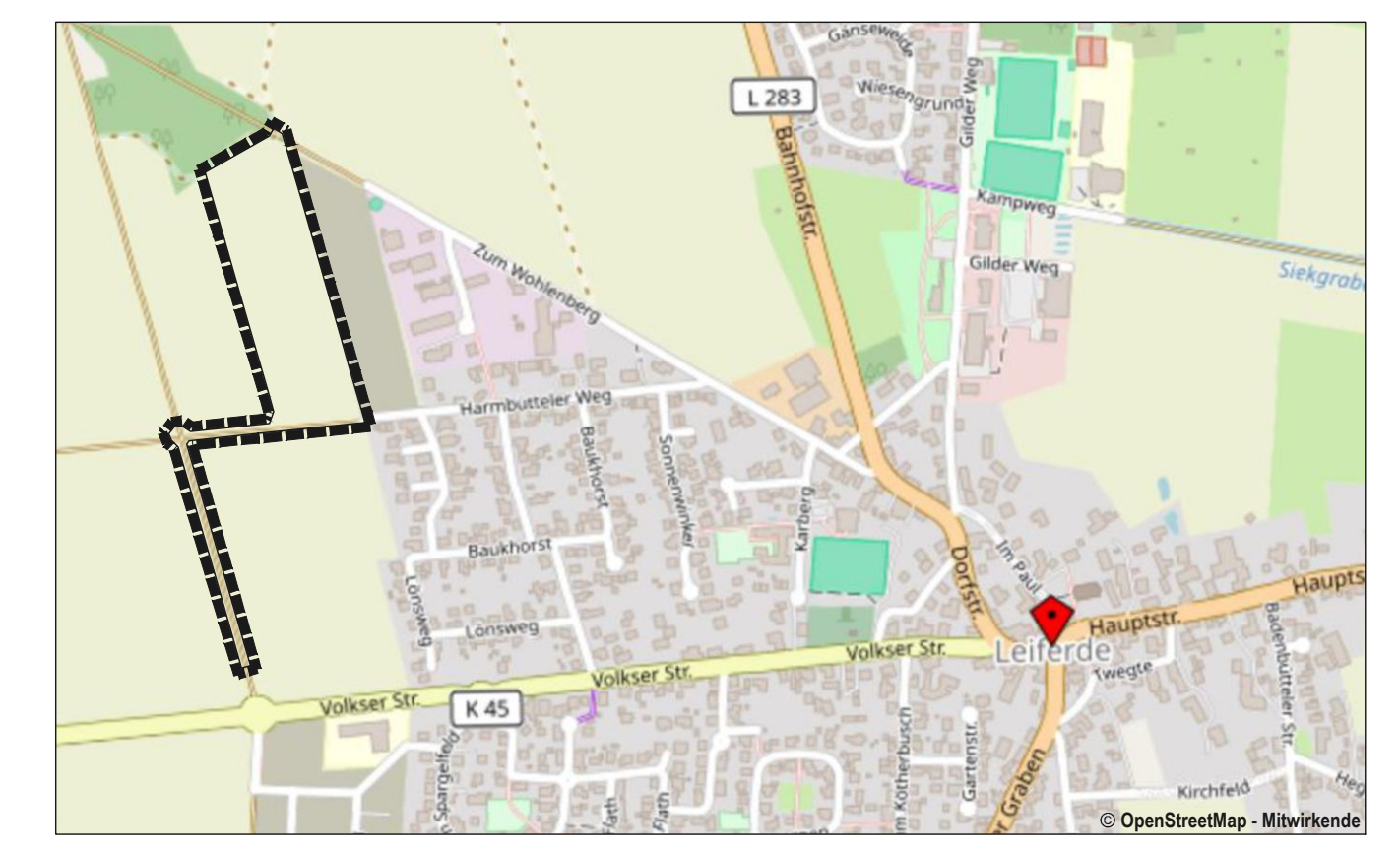
- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 15°- 48° zulässig.
- (2) Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig. Die Flachdächer können auch als begrünte Dächer ausgeführt werden.
- (3) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Abs. 1 bis 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen. Der Mindestabstand der Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zu First, Traufe und Örtgang beträgt 3 Ziegelreihen bzw. 0,75 cm.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO

Im Mischgebiet sind auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der § 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).



Gemeinde Leiferde

Gewerbegebiet Zum Wohlenberg III mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 Abs. 1 BauGB