

© GeoBasis-DE/LGLN 2024



Stadt Gifhorn

Fachbereich Stadtentwicklung

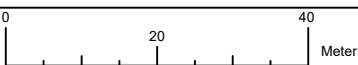


Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117
"Konrad-Beste-Straße Süd"
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Bearbeiter: MK/Kr

Datum: 06.01.2026



© GeoBasis-DE/LGLN 2024



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117
 "Konrad-Beste-Straße Süd"
 mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)



Stadt Gifhorn

Fachbereich Stadtentwicklung

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung

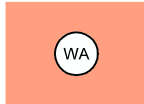
Bearbeiter: MK / Kr
 Datum: 06.01.2026
 Maßstab: 1 : 1000

Planzeichenerklärung

(PlanZVO 1990 BauNVO 2017)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)



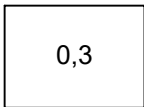
Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



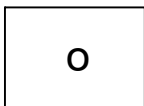
Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

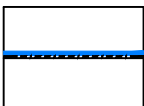
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bebauungsplan Nr. 117
"Konrad-Beste-Straße Süd"
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)
Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Planzeichenerklärung

(PlanZVO 1990 BauNVO 2017)

4. Verkehrsflächen

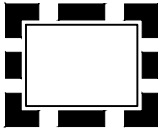
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

WA	II
0,3	⊙0,6
o	△ED

Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet WA
Vollgeschosse, Höchstmaß: II

Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,3
Geschossflächenzahl: ⊙0,6

Bauweise: Offene Bauweise o
Art der Bebauung: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED

Bebauungsplan Nr. 117
"Konrad-Beste-Straße Süd"
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung



Bearbeiter: MK / Kr
Datum: 06.01.2026
Blatt: 2 / 2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

2. Im gesamten Plangebiet sind nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten wie z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Festhallen, Wettbüros;
 - solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sog. Swinger-Clubs, Film- und Fotostudios sowie gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen;
 - Räumlichkeiten zur Wohnungsprostitution.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

2) Versorgungsleitungen

1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3) Niederschlagswasserbewirtschaftung

1. Im gesamten Plangebiet ist das Niederschlagswasser zubewirtschaften. Auf allen privaten Grundstücksflächen müssen geeignete Anlagen zur vollständigen Versickerung oder Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers hergestellt werden. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 anzulegen und zu betreiben.

Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.

2. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.
3. Für den Nachweis der gesicherten Erschließung ist bei Neubauten für jedes Baugrundstück ein Versickerungskonzept zu erstellen (z.B. mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gemäß Bauvorlagenverordnung - BauVorlVO, NI).
4. Baugrundstücke sind an die Höhenlage der jeweils benachbarten Straßen- bzw. Versickerungsfläche anzupassen.
5. Bei Neubauten ist bei unterkellelter Bauweise der Keller gegen drückendes Wasser abzudichten (Weiße Wanne).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist je angefangene 180 m² versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum wie Stieleiche, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Kiefer oder Obstbaumsorten mit einem Stammumfang von 14 -16 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hinweise:

1. Grundsätzlich wird für jedes neu zu errichtende Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach derzeit geltenden Richtlinien erforderlich.
Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3>) entnommen werden.
2. Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen.
3. Aus Gründen der Verkehrssicherheit gelten in Bereichen von Straßeneinmündungen und Kreuzungen (Sichtfelder) nach Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG), § 31 ggf. geringere Höhen für Einfriedungen.
4. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Artenschutzrecht zu beachten.
5. Bei allen Maßnahmen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn in der Fassung vom 31.08.2023 zu beachten.

Örtliche Bauvorschrift ÖBV

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die allgemeinen Wohngebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Konrad-Beste-Straße“.
- (2) Der sachliche Geltungsbereich dieser Bauvorschrift erstreckt sich auf Gebäudehöhen, die Gestaltung der Einfriedungen und der nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich der Vorgärten.

§ 2 Gebäudehöhen (gem. § 84 Abs.3 Nr. 1 NBauO)

- (1) Bei eingeschossiger Bauweise beträgt die die maximal zulässige Oberkante für geneigte Dächer 9,7m (Firsthöhe) über dem Bezugspunkt. Die maximal zulässige Oberkante für Flachdächer beträgt 7,7m. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die maximal zulässige Oberkante 12,9m für geneigte Dächer und für Flachdächer 10,9m über dem Bezugspunkt. Für jedes weitere zulässiger Weise errichtete Geschoss darf die maximale Höhe um 3,2m erhöht werden.
- (2) Ausgenommen von den Höhenbegrenzungen gem. (1) sind Erweiterungen und Anbauten an bestehende, zulässigerweise errichtete Gebäude, sofern die vorhandenen Höhen lediglich aufgegriffen werden.
- (3) Bei Anbauten an bestehende Gebäude in Reihenhausezeilen, bei Doppelhäusern und bei Kettenhäusern sind die Höhe der Traufe und die Oberkante an die bestehende Bebauung anzupassen; es sei denn, der Anbau wird ein Geschoss höher oder niedriger.
- (4) Bezugspunkt im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift ist die mittlere Höhenlage des Fahrbahnrandes des zugehörigen Straßenabschnittes / der zugehörigen Straßenabschnitte. Bei Eckgrundstücken wird der Mittelwert aus den zugehörigen Straßenabschnitten gebildet.
Steigt oder fällt das natürliche Gelände zum Bezugspunkt, so ist das Maß um die Höhe des natürlichen Geländeverlaufes zu erhöhen oder zu mindern.
- (5) Die maximal zulässigen Höhen dürfen durch notwendige technische Anlagen wie Schornsteine oder Aufzüge um je maximal 1,5m überschritten werden.

§ 3 Einfriedungen (gem. § 84 (3) Nr.3 NBauO)

An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und bis zur straßenseitigen Baugrenze sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2m über dem Bezugspunkt gem. § 2 (2) dieser örtlichen Bauvorschrift zulässig. Von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind lebende Hecken und Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken.

§ 4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (gem. § 84 (3) Nr. 6 NBauO)

Das Abdecken von nicht überbauten Grundstücksflächen mit mineralischen Materialien in einer Körnung von 5mm oder größer (Kies, Schotter, Split, Siefmütterchenkies usw.) oder künstlichen Materialien und / oder mit Vliesen oder Folien ist unzulässig. Die Verwendung von Mineralmisch ist zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80 (3) NBauO)

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 – 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,00€ geahndet werden.