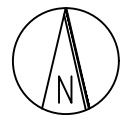


© GeoBasis-DE/LGLN 2025



Stadt Gifhorn

Fachbereich Stadtentwicklung



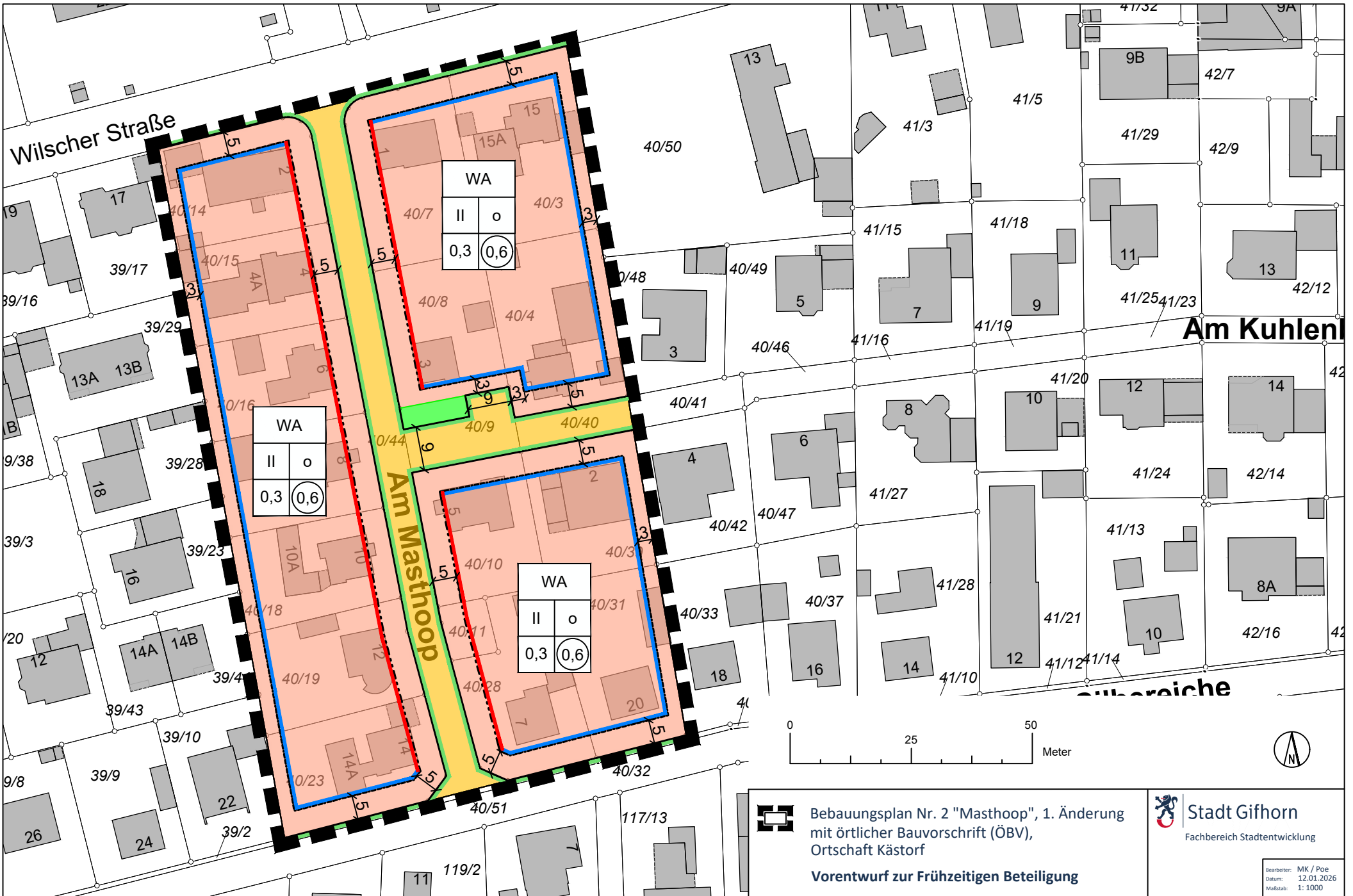
Bebauungsplan Nr. 2


"Masthoop", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV),
Ortschaft Kästorf

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

Bearbeiter: MK / Poe


Datum: 12.01.2026





Bebauungsplan Nr. 2 "Masthoop", 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV),
Ortschaft Kästorf

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung



Stadt Gifhorn
Fachbereich Stadtentwicklung

Bearbeiter: MK / Poe
Datum: 12.01.2026
Maßstab: 1:1000

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



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



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

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§ 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. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen



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

Hinweise und nachrichtliche Übernahme:

| | |
|-----|-----|
| WA | |
| II | o |
| 0,3 | 0,6 |

Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet WA

Vollgeschosse, Höchstmaß: II
Bauweise: Offene Bauweise o

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

Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes Nr. 2
"Masthoop", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift
(ÖBV), Ortschaft Kästorf

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

nicht zulässig.

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

2. Bauweise /Zulässige Anzahl von Wohneinheiten / Gebäudehöhen

1. Die Mindestgrundstücksgröße im allgemeinen Wohngebiet (WA) je Einzel- Doppel oder Reihenhaushaus beträgt 500 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
2. Im WA ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstücks.
4. Die Erdgeschoss-Fertigfußboden-Höhe (OKFF-EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

1. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Hinweise:

Das Plangebiet liegt im zukünftigen Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Gifhorn (Schutzzone III B). Im gesamten Geltungsbereich werden die jeweiligen Schutzgebietsbestimmungen entsprechend zu beachten sein.

Grundsätzlich werden für jedes neu zu errichtende Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach derzeit geltenden Richtlinien erforderlich.

Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Artenschutzrecht zu beachten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit gelten in Bereichen von Straßeneinmündungen und Kreuzungen (Sichtfelder) nach Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG), § 31 ggf. geringere Höhen für Einfriedungen.

Gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind. Sogenannte „Schottergärten“ sind somit unzulässig.

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2
"Masthoop", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift
(ÖBV), Ortschaft Kästorf

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung



Bearbeiter: MK / Poe
Datum: 12.01.2026
Blatt: 1 / 1

Örtliche Bauvorschrift ÖBV

§ 1 Geltungsbereich

1. Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die allgemeinen Wohngebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Masthoop“ 1. Änderung, Kästorf.
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 Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstücks.
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 Abs. 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 Abs. 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 Mineralmuck ist zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80 Abs. 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.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) des Bebauungsplanes Nr. 2
"Masthoop", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift
(ÖBV), Ortschaft Kästorf

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung



Bearbeiter: MK / Poe
Datum: 12.01.2026
Blatt: 1 / 1