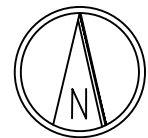


© GeoBasis-DE/LGLN 2025



Stadt Gifhorn  
Fachbereich Stadtentwicklung

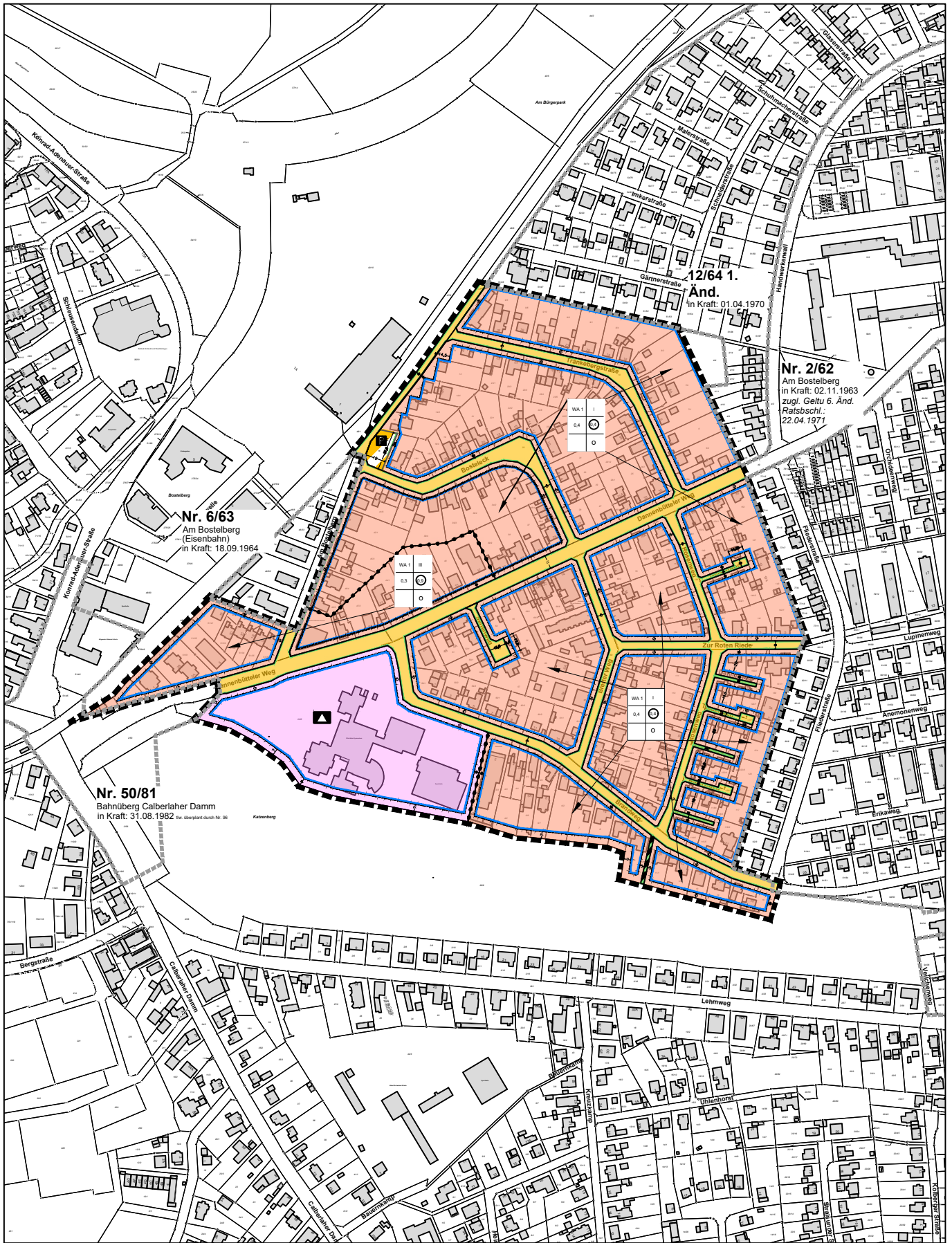


# Bebauungsplan Nr. 31 "Dannenbütteler Weg", 1. Änderung

Entwurf zur Veröffentlichung im Internet

Bearbeiter: MK/Kr

Datum: 01.04.2026

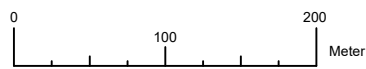


**Nr. 6/63**  
Am Bostelberg  
(Eisenbahn)  
in Kraft: 18.09.1964

**12/64 1.**  
And.  
in Kraft: 01.04.1970

**Nr. 2/62**  
Am Bostelberg  
in Kraft: 02.11.1963  
zugl. Geltu 6. And.  
Ratsbschl.  
22.04.1971

**Nr. 50/81**  
Bahnüberg Calberlaher Damm  
in Kraft: 31.08.1982 (u. überplant durch Nr. 96)



© GeoBasis-DE/LGLN 2025



**Bebauungsplan Nr. 31**  
"Dannenbütteler Weg", 1. Änderung

**Entwurf zur Veröffentlichung im Internet**



**Stadt Gifhorn**  
Fachbereich Stadtentwicklung

Bearbeiter: MK/Kr  
Datum: 01.04.2026  
Maßstab: 1: 5000

# Planzeichenerklärung

(PlanZVO 1990 BauNVO 2017)

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)  
WA 1

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschoßflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, als  
Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



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

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



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

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)



Straßenverkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)



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



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Bebauungsplan Nr. 31  
"Dannenbütteler Weg",  
1. Änderung

Entwurf zur Veröffentlichung im Internet



Stadt Gifhorn  
Fachbereich Stadtentwicklung

Bearbeiter: MK/Kr  
Datum: 01.04.2026  
Blatt: 1/2

# Planzeichenerklärung

(PlanZVO 1990 BauNVO 2017)

## 5. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzungen innerhalb eines Baugebiets  
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

**12/64 1. Änd. Nr. 2/62** **Nr. 50/81**  
in Kraft: 01.04.1970 Am Bostelberg in Kraft: 02.11.1963  
Bahnhöferring  
in Kraft: 02.11.1963  
Calberlaher  
zugl. Geltung d. Änd. Ratsch. Nr. 22.04.1971  
Damm  
in Kraft:  
31.08.1982 tlw.  
überplant durch  
Nr. 96

**Nr. 6/63**  
Am Bostelberg  
(Eisenbahn)  
in Kraft:  
18.09.1964

## Hinweise und nachrichtliche Übernahme:

WA 1	III
0,4	0,4
	o

### Nutzungsschablone (Beispiel)

Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet  
Vollgeschosse, Höchstmaß

WA1  
III

Grundflächenzahl, Höchstmaß  
Geschossflächenzahl, Höchstmaß

0,4  
0,4

Bauweise, Offene Bauweise

o

## geänderte Planinhalte:



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



Fläche für den Gemeinbedarf " Evangelische Freikirchliche Gemeinde Gifhorn" am Brandweg und " Neuapostolische Kirche " am Dannenbütteler Weg und Ecke Breiter Weg entfallen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5)



Die festgesetzten Parkplätze innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf entfallen



Sichtdreiecke entfallen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Bebauungsplan Nr. 31  
"Dannenbütteler Weg",  
1. Änderung

Entwurf zur Veröffentlichung im Internet



Stadt Gifhorn

Fachbereich Stadtentwicklung

Bearbeiter: MK/Kr  
Datum: 01.04.2026  
Blatt: 2/2

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) darf für Anlagen, die kirchlichen und/oder sozialen Zwecken dienen eine Grundflächenzahl bis zu 0,8 ausgeschöpft werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)

### 2. Versorgungsleitungen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

### 3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im gesamten Plangebiet ist das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern. 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.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.

Für den Nachweis der gesicherten Erschließung ist für jedes Baugrundstück ein Versickerungskonzept zu erstellen (z.B. mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gemäß Bauvorlagenverordnung - BauVorlVO, NI).

Baugrundstücke sind an die Höhenlage der jeweils benachbarten Straßen- bzw. Versickerungsfläche anzupassen.

Bei unterkellelter Bauweise ist 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 200 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum wie Stieleiche, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Kiefer oder Obstbaumarten 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. 20 BauGB)

### 5. Zufahrten zu den Baugrundstücken sind in einer Breite von maximal 6 m je Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet für Einzelhausbebauung je Geschosswohnungsbau, je Einzelhaus als Einfamilienhaus, je Doppelhaushälfte, je Reiheneinheit (einschließlich aller

Zugänge zum Grundstück bzw. zur Reiheneinheit; je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern, die nebeneinander angeordnet sind) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

**Hinweise:**

1. Grundsätzlich wird für jedes neu zu errichtende Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach derzeit geltenden Richtlinien erforderlich.
2. Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen.
3. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist stets das Natur- und Artenschutzrecht zu beachten.
4. Aus Gründen der Verkehrssicherheit gelten in Bereichen von Straßeneinmündungen und Kreuzungen (Sichtfelder) nach Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG), § 31 ggf. geringere Höhen für Einfriedungen und Baubeschränkungen.
5. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn. Sie ist stets zu beachten.
6. Die Vorgaben der EU Wiederherstellungsverordnung (EU WVO) gelten unmittelbar und sind zu beachten (erhalt begrünter und baumüberschirmter Flächen).