

© GeoBasis-DE/LGLN 2025



Stadt Gifhorn

Fachbereich Stadtentwicklung

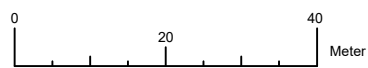
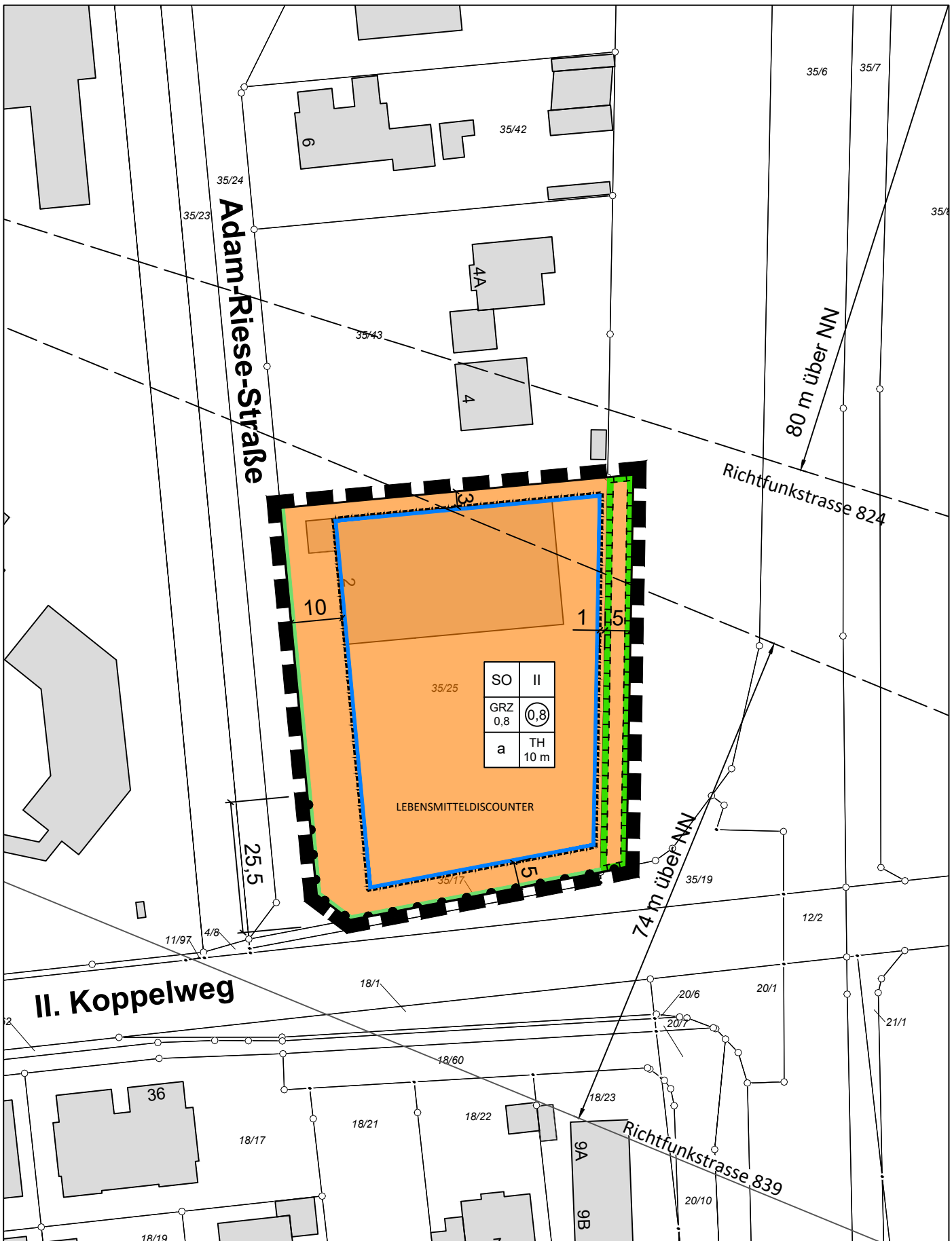


Bebauungsplan Nr. 80 "Gewerbegebiet II. Koppelweg", 1. Änderung

Entwurf zur Beteiligung der betroffenen
Öffentlichkeit und
der berührten Behörden und
sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Bearbeiter: Sü/ Zh / Kr

Datum: 25.02.2026



© GeoBasis-DE/LGLN 2025



Bebauungsplan Nr. 80
"Gewerbegebiet II. Koppelweg", 1. Änderung

Entwurf zur Beteiligung der betroffenen
 Öffentlichkeit und der berührten Behörden und
 sonstigen Trägern öffentlicher Belange



Stadt Gifhorn

Fachbereich Stadtentwicklung

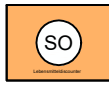
Bearbeiter: Sü/ Zh / Kr
 Datum: 25.02.2026
 Maßstab: 1 : 1000

Planzeichenerklärung

(PlanZVO 1990 BauNVO 2017)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



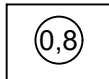
Sonstiges Sondergebiet SO Zweckbestimmung:
Lebensmitteldiscounter
(§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

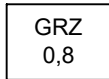
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



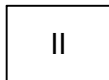
Bauliche Nutzung: SO, Sondergebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 23 BauNVO)



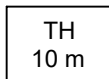
Geschossflächenzahl, Höchstmaß: 0.8
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



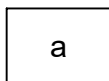
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0.8
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Vollgeschosse, Höchstmaß: 2
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



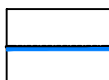
Traufhöhe in m, Höchstmaß: 10
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



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

3. Bauweise , Baulinien, Baugrenzen

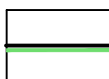
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



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

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)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes Nr. 80
"Gewerbegebiet II. Koppelweg", 1. Änderung

Entwurf zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der
berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange



Stadt Gifhorn

Fachbereich Stadtentwicklung

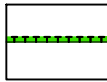
Bearbeiter: Sü/ Zh / Kr
Datum: 25.02.2026
Blatt: 1 / 2

Planzeichenerklärung

(PlanZVO 1990 BauNVO 2017)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



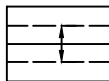
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen



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

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Richtfunktrasse Nr.839 (max. Bauhöhe 74 m über NN)
Richtfunktrasse Nr.824 (max. Bauhöhe 80 m über NN)

Nutzungsschablone

SO	II
GRZ 0,8	0,8
a	TH 10 m

Bauliche Nutzung: Sonstiges Sondergebiet für Lebensmitteldiscounter, Vollgeschosse, Höchstmaß:
Grundflächenzahl, Höchstmaß:
Geschossflächenzahl, Höchstmaß:
Bauweise: Abweichende Bauweise
Traufhöhe in m, Höchstmaß:

SO
2
0.8
0.8
a
10

Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes Nr. 80
"Gewerbegebiet II. Koppelweg", 1. Änderung

Entwurf zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange



Stadt Gifhorn

Fachbereich Stadtentwicklung

Bearbeiter: Sü/ Zh / Kr
Datum: 25.02.2026
Blatt: 2/ 2

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel einschließlich der dazugehörigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.2 Im Sondergebiet sind zulässig:

- a) großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit nicht mehr als 1.050 m² Verkaufsfläche,
- b) Randsortimente des aperiodischen Bedarfs auf bis zu 10% der Verkaufsfläche,
- c) Drogeriewaren auf bis zu 10% der Verkaufsfläche,
- d) Nebenanlagen, Stellplätze, Anlieferungszonen und Zufahrten.
(§§ 11, 12 und 14 BauNVO)

1.3 Nicht zulässig sind:

- a) sonstige Einzelhandelsbetriebe
- b) Nutzungen, die nicht dem Betrieb des Lebensmittelmarkts dienen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 10,00 m über der Bezugsebene von 54,80 m über NN (mittlere Straßenachse des II. Koppelwegs) betragen. Betriebsbedingte Anlagen, untergeordnete Bauteile sowie Antennen dürfen hiervon abweichen und bis zu einer Höhe von 74,00 m über NN errichtet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO)

3. Bauweise

3.1 In den Bereichen mit abweichender Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

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

4.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Baum-, Strauch- und Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.2 Es sind mindestens 10 standortgerechte, heimische Bäume aus mindestens drei verschiedenen Arten aus der u. g. Arten-Auswahl mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die Größe der Baumscheiben muss mindestens 8 m² betragen. Die Baumscheiben sind nicht zu befestigen oder zu versiegeln. Sie sind vor Befahren zu schützen und mit Pflanzen aus u. g. Staudenauswahl (mindestens 7 Stauden je m² Baumscheibe) zu begrünen. Ausnahmsweise können Überfahrungen zugelassen werden. Es sind dann baumschützende Maßnahmen vorzusehen: z. B. Herstellung von Wurzelbrücken aus geeigneten Materialien (z. B. auch frei tragende Abdeckungen aus Beton- oder Stahlelementen) und / oder Verwendung dauerhaft wasser- und luftdurchlässiger Beläge.

Es ist eine zusammenhängende Fläche von 50 m² mit strauchartigen Laubgehölzen - je m² ein Laubgehölz (Pflanzqualität: Höhe 100-125 cm) - mindestens drei verschiedene Arten zu pflanzen.

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Die Bepflanzung ist aus folgender Artenauswahl vorzunehmen:

a) Standortgerechte, heimische Bäume (Auswahl):

Feldahorn	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'
Säulenförmiger Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Lucas'
Amerikanische Stadtlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'
Schmalkronige Stadtulme	<i>Ulmus x hollandica</i> 'Lobel'

b) Stauden (Auswahl):

Grasnelke	<i>Armeria maritima</i>
Lavendel	<i>Lavandula angustifolia</i>
Nelkenwurz	<i>Geum cultorum</i>
Storchschnabel	<i>Geranium macrorrhizum</i>
Großes Immergrün	<i>Vinca major</i>

c) Strauchartige Laubgehölze (Auswahl):

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>