

**Planzeichenerklärung**

(PlanZVO 1990 BauNVO 2017)

**1. Art der baulichen Nutzung**

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- GRZ 0,3
- Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 17 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- I - II

**3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen**

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze \* ggf. zugleich Grenze des Wasserschutzgebietes Zone III B\* (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

- Fläche für den Gemeinbedarf - Multifunktionelles Dorfgemeinschaftszentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Feuerwehr
- Kindertagesstätte / Kindergarten
- Festplatz

**5. Verkehrsfläche**

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**F+R** Fuß- und Radweg

**L** Landwirtschaftlicher Weg

**6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Versorgungsfläche Pumpstation für Schmutzwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

**7. Grünflächen**

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
- Parkanlage
- Dörflicher Nutzgarten, Wiesen und Weiden

**8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung - IIIB
- Überschwemmungsgebiet

**9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Naturschutzgebiet - NSG Allertal zwischen Gifhorn (B4) und Flettmar (Kreisgrenze) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**11. Nachrichtliche Bekanntmachung**

- Denkmalgeschützte Einzelanlage
- Verfülltes Borloch (GF 71) vermutete Lage mit Sicherheitsradius (5m) (Darf nicht überbaut oder abgegraben werden.)
- Umgrenzung der Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralen bestimmt sind. Einwirkungsbereich stillgelegten Bergbaus.
- Angrenzender B-Plan Nr. 5 Kaiserholz, Ortschaft Neubokel

**12. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gegebenenfalls zugleich Grenze des NSG oder des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes bzw. d. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des M der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone (Beispiele)		
MDW	I	Bauliche Nutzung: Dörfliches Wohngebiet
0,3	0,3	Vollgeschosse, Höchstmaß: 1
	0,3	Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,3
	o	Geschossflächenzahl, Höchstmaß: 0,3
	ED	Bauweise: Offene Bauweise
		Art der Bebauung: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Textliche Festsetzung**

**1) Art der baulichen Nutzung**

- Innere des gesamten Dorfgeländes (MD, MD 1-4 gem. § 5 BauNVO) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO genannten:
  - Tankstellen
  - nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Innere des Dorfgeländes 1 (MD1) sind die unter § 5 Abs. 2 BauNVO genannten:
  - Nr. 3. sonstigen Wohngebäude,
  - Nr. 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Innere des Dorfgeländes 2 (MD2) sind die unter § 5 Abs. 2 BauNVO genannten:
  - Nr. 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - Nr. 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  - Nr. 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Innere des Dorfgeländes 3 (MD3) sind die unter § 5 Abs. 2 BauNVO genannten:
  - Nr. 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Innere des Dörflichen Wohngebietes (MDW gem. § 5a BauNVO) sind die unter § 5a Abs. 2 BauNVO genannten:
  - Tankstellen
  - nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)
- Innere des Dörflichen Wohngebietes (MDW gem. § 5a BauNVO) sind die unter § 5a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten:
  - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO)
- Innere des Allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten
  - 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)
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftszentrum“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke zulässig:
  - Dorfgemeinschaftshaus
  - Versammlungs- und Aufenthaltsräume
  - Kindergärten
  - Sport- und Spielanlagen
  - Dorfplatz / Festplatz
  - Übungs- und Veranstaltungsort für die Feuerwehr
  - Parkplätze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Die Baugrenze am Alten Kirchweg im MD 4 darf für Balkone und Terrassen überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**2) Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen**

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S. des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Ausnahme können Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 3 m beträgt. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
  - Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Ausnahme können Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 3 m beträgt. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- Ausgenommen hiervon sind Spiegelgeräte sowie Einhausungen für Müll-/Sammelbehälter, Anlagen für Elektromobilität (Ladestationen), Fahrradabstellanlagen und nicht überdachte Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, nicht überdachte Stellplätze und ähnliche Anlagen.

**3) Versorgungsleitungen**

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung hat innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**4) Niederschlagswasserbewirtschaftung**

- Im gesamten Plangebiet ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu bewirtschaften. Auf allen privaten Grundstücksflächen müssen geeignete Anlagen zur vollständigen Versickerung oder Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers hergestellt werden. Im Regelfall sind flache Versickerungsanlagen vorzuziehen. Diese sind mit mindestens 2 m Abstand zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen anzuordnen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 anzulegen und zu betreiben. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenverlegender Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.
- Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.
- 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 Bauvorschriften - BauVorrV, N).
- Baugrundstücke sind an die Höhenlage der jeweils benachbarten Straßen- bzw. Versickerungsfläche anzupassen.
- Bei Neubauten ist bei unterkellerten Bauweise der Keller gegen drückendes Wasser abzudichten (Weiße Wanne).
- Öffentliche Grünflächen sind -soweit möglich- als Retentionsflächen anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

- Zur Durchführung des Plangebietes wird Folgendes festgesetzt:
  - Pro angefangene 150 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbau (s. Anlage zur Begründung: Pflanzliste) als 2x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Im gesamten Plangebiet sind für die Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Leuchtungskörper (z.B. LED- oder Naturlumdampflampen) zu verwenden. Öffentliche und private Beleuchtungen sind so einzurichten, dass eine Abstrahlung nur nach unten erfolgt und Streulicht abgeschirmt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Für den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand gelten die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn in der Fassung vom 31.08.2023. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**Nachrichtliche Übernahmen:**

Im Gebiet des Bebauungsplans ist beiderseits der Klosterstraße mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodenmerkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes -NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen Erarbeiten in diesem Gebiet einer denkmaltreuen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtmuseum Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfähigen Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

**Hinweise:**

- Eine neue, zusätzliche Erschließung des Gebietes mit einem Gasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung wird nicht erfolgen.
- Grundsätzlich wird für jedes neu zu errichtende Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach derzeit geltenden Richtlinien erforderlich.
- Vorabfragen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.beg.de/cardiomap3) entnommen werden.
- Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Bereich stillgelegten Bergbaus.
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Ergänzungsabgleichfeldes. Die Berechtigungsnehmer sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungsarbeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern: Erlaubnisfeld „Aller“ der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG (näheres hierzu s. NIBIS-Kartenserver, Themenkarte: Bergbau; NIBIS Kartenserver : powered by cardo.Map (beg.de)).
- Auf dem Flurstück 74/2 der Flur 2 Gemarkung Neubokel befindet sich eine verfüllte Bohrung (Bohrung GF 71). Es ist ein Sicherheitsabstand von 5 m einzuhalten, welcher nicht überbaut oder abgegraben werden darf.
- Im Plangebiet befinden sich möglicherweise weitere verfüllte Tiefbohrungen und hydrogeologische Bohrungen. Genaueres hierzu ist beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) des Landes Niedersachsen, www.lbeg.niedersachsen.de, zu erfahren.
- Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit gelten in Bereichen von Straßeneinmündungen und Kreuzungen (Sichtfelder) nach Niedersächsischem Straßengesetz (NStroG), § 31 ggf. geringere Höhen für Einfriedungen.
- Im Plangebiet ist mit dem Auftreten weiterer archäologischer Funde / Befunde zu rechnen. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtmuseum Gifhorn gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- Entlang des Schillerdamms verläuft in Ost-West-Richtung ein städtischer Graben (Talgraben rechts der Aller). Die Bestimmungen der Schau- und Unterhaltungsordnung für Gewässer III. Ordnung des Landkreises Gifhorn sind zu beachten.

**Präambel**

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Gifhorn am 29.09.2025 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den beistehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 27. Jan. 2026

Matthias Nerlich  
Bürgermeister



**Verfahrensvermerke:**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 07.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ortsmitte“, Ortschaft Neubokel beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.06.2026 im elektronischen Amtsblatt der Stadt Gifhorn Nr. 35/2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 27. Jan. 2026

Matthias Nerlich  
Bürgermeister

**Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskataster

Maßstab: 1:1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen in der bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes jeweils geltenden Fassung).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2025: AZ-001-A-1610/2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Gifhorn, 23.01.2026

Matthias Nerlich  
Bürgermeister

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Gifhorn.

Gifhorn, 22. Jan. 2026

Malke Klusen

**Veröffentlichung im Internet**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 05.12.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 11.12.2024 im elektronischen Amtsblatt der Stadt Gifhorn Nr. 82/2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 16.12.2024 bis 24.01.2025 gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Gifhorn veröffentlicht.

Gifhorn, 27. Jan. 2026

Matthias Nerlich  
Bürgermeister

**Erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 20.03.2025 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet gem. § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 23.03.2025 im elektronischen Amtsblatt der Stadt Gifhorn Nr. 16/2025 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 31.03.2025 bis 11.04.2025 gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf der Internetseite der Stadt Gifhorn veröffentlicht.

Gifhorn, 27. Jan. 2026

Matthias Nerlich  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 29.09.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 27. Jan. 2026

Matthias Nerlich  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 20.01.2026 im elektronischen Amtsblatt der Stadt Gifhorn Nr. 12/2026 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.01.2026 in Kraft getreten.

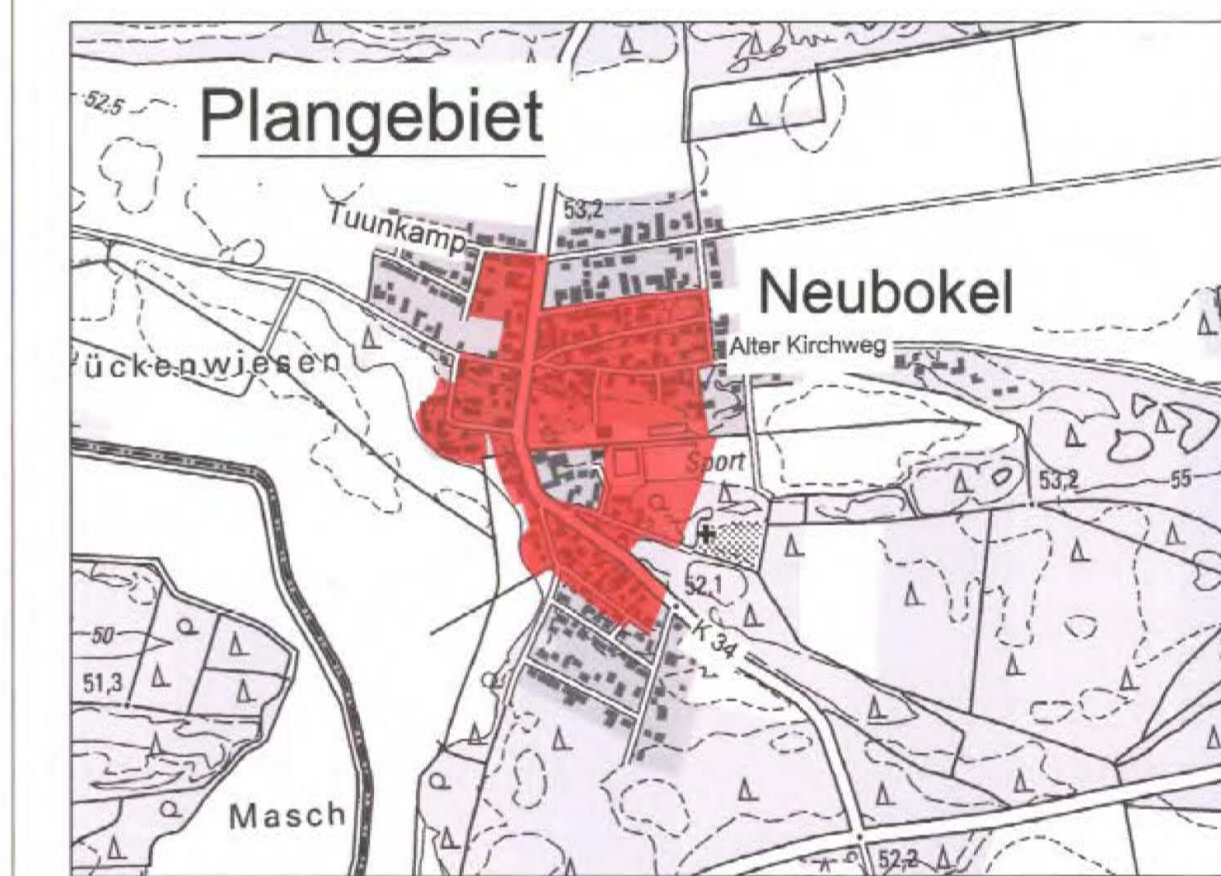
Gifhorn, 03. Feb. 2026

Matthias Nerlich  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung**  
Innere von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn,

Matthias Nerlich  
Bürgermeister



**Stadt Gifhorn**  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Manspurg 1 | 38518 Gifhorn | Tel: 0531 26-0

**Bebauungsplan Nr. 14**  
"Ortsmitte"  
Ortschaft Neubokel

**URSCHRIFT**

Bearbeiter: MK/Kr  
Maßstab: 1:2000