

**Planzeichenerklärung**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauVO)
- MI Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO) (siehe textliche Festsetzungen)
  - M Mischgebiete (§ 6 BauVO) (siehe textliche Festsetzungen)
  - GE Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (§ 8 BauVO) (siehe textliche Festsetzungen)
  - SO Sondergebiet, Verbrauchsmarkt (§ 10 BauVO) (siehe textliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

- GFZ 0,8 Geschossflächenzahl oder GFZ mit Deckenmaß, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
- GFZ 0,4 Grundflächenzahl oder GRZ mit Deckenmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

- Nutzungsschablone Art der Festsetzung: GE GFZ mit Deckenmaß, die Höchstmaß: GFZ 0,8 GRZ mit Deckenmaß: GRZ 0,8 offene Bauweise: o überwiegende Bauweise: o Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante: OK 6 - 10 m über Bezugspunkt

3. Bauweise, Boulienen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

4. Verkehrsfächchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfächchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächchen, besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

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

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bouleibeiern, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bouleibeiern (z.B. § 4 Abs. 4 § 16 Abs. 3 BauVO)
- Mit Gehwegen zugunsten der Öffentlichkeit und Leistungswirtschaft zugunsten der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Nachrichtliche Übernahme
- Verfülltes Böföfch (vermutete Lage mit Sicherheitsradius siehe Hinweis 1)

**Textliche Festsetzungen**

1. Verkaufsfächchen
- 1.1 In Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchsmarkt“ sind Verkaufsfächchen (inkl. Ausstellungsflächen) nur für folgende Warensortimente zulässig:
- 1 Verbrauchsmarkt (überwiegend Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln und Getränken) mit einer Verkaufsfäche von maximal 2.500 m<sup>2</sup>
  - 1 Ladeneinheit (Verkaufsfäche maximal 500 m<sup>2</sup>) für die Sortimente: Textilien/Bekleidung, Drogeriemarkt
  - 1 Shop-Zone (maximal 400 m<sup>2</sup>) mit Verkaufs- bzw. Nutzfächchen für: Backwaren, Feinkost-Spezialitäten mit Imbiss-Theke, Zeitungen/Zeitschriften/Schreibwaren, Blumen, Fotoartikel und -zubehör, Postagentur, Schlüsseldienst, Friseurgeschäft (jeweils maximal 80 m<sup>2</sup>)
- Insgesamt sind im Sondergebiet maximal 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfächchen zulässig.

- 1.2 Verkaufsfächchen für folgende Sortimente sind im gesamten Plangebiet unzulässig:
- Schuhe
  - Sportartikel und -bekleidung
  - Spielwaren
  - Uhren, Schmuck und optische Erzeugnisse
  - Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik
  - Telekommunikation, Computer und Zubehör
  - Fahrräder und Fahrradteile sowie -zubehör
  - Musikinstrumente
  - Lederwaren
  - Zoologische Artikel, lebende Tiere
- Für das Sondergebiet können Verkaufsfächchen für diese Warengruppen innerhalb des Verbrauchsmarktes ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Randsortimente oder um Flächen für gemischte Aktivitäten handelt. In diesen Fällen darf die Verkaufsfäche jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> betragen.

- 1.3 In den als Gewerbegebiet (GE) und als Mischgebiet (MI) festgesetzten Flächen sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Es können Ausnahmen zugelassen werden, sofern die jeweilige Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Anteil an der gesamten Nutzfläche des jeweiligen Betriebes umfasst oder wenn eine Verkaufsfäche (inkl. Ausstellungsfläche) von maximal 300 m<sup>2</sup> pro Ladeneinheit nicht überschritten wird.

2. In den Gewerbe- und Sondergebieten sind maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Bauweise ist jeweils die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante im zugehörigen Straßenabschnitt. Betriebsbedingte Anlagen und untergeordnete Bauteile (Schornsteine, Fahrschächte) sowie Antennen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
3. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Beraterspersonen sind in Gewerbe- und Sondergebieten als Ausnahme zulässig.
4. Vergnügungsstätten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
5. In den Bereichen mit abweichender Bauweise („a“) sind gemäß § 22 Abs. 4 BauVO Gebäudehöhen über 50 m zulässig.
6. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch neue zu ersetzen.

**Hinweise:**

a) Altstandorte

Im Plangebiet befinden sich mehrere Altstandorte von gewerblichen Betrieben, an denen mit Verunreinigungen, insbesondere des Bodens, zu rechnen ist. Dabei handelt es sich um ehemalige Standorte

- einer Tankstelle östlich der Hamburger Straße (Flur 8, Flurstück 155/9)
- einer Betriebskanalgrube (Flur 8, Flurstück 155/75, westliche Teilfläche)
- einer Sofort-Reinigung (im südlichen Teil des Sondergebietes)

sowie um einen Reparaturbetrieb für Nutzfahrzeuge (Flur 8, Flurstück 155/93 und benachbarte Flächen)

Aufgrund dieser Nutzungen bestehen Anhaltspunkte für einen hinreichenden Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Abfälle im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes.

Daher sind - in Abstimmung mit der unteren Bundesbehörde des Landkreises Gifhorn - Detailuntersuchungen im Rahmen künftiger Baurechtsverfahren durchzuführen.

Entsprechende Untersuchungen können auch unabhängig von konkreten Bauvorhaben erforderlich werden.

b) Verfüllte Bohrung

Im Bereich des Sondergebietes bzw. der Planstraße (Gemarkung Gamsen, Flur 8, Flurstück 155/76) wurde im Jahr 1949 eine Erdöl-Aufsuchsbohrung durchgeführt. Zum genauen Standort des anschließend verfüllten Bohrloches liegen unterschiedliche Angaben vor. Es wurden daher zwei Verdachtsstellen in der Planzeichnung gekennzeichnet: Innerhalb dieser die ehemalige Bohrung zu vermuten ist. Um denartige Bohrlocher ist ein Sicherheitsabstand (Radius 5 m) einzuhalten, der von Überbauungen und Abgrabungen freizuhalten ist. Bei künftigen Baumaßnahmen in diesen Bereichen ist das Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld, Außenstelle Celle, zu beteiligen.

c) Trinkwasserschutz

Das Plangebiet wird im künftigen Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Gifhorn (Schutzzone III B) liegen. Die jeweiligen Schutzgebetsbestimmungen werden entsprechend zu beachten sein.

**Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**

§ 1 Geltungsbereich / Allgemeines

1. Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Büchenkamp“, 4. Änderung, Ortschaft Gamsen

2. Die Bezugshöhe für alle nachfolgenden Bestimmungen zur baulichen Höhe ist die Fahrbahnoberkante des Straßenbereiches, von dem das Grundstück seine Zufahrt erhält (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittellinie der Verkehrsfäche mit der Mittellinie des Gebäudes senkrecht zur Verkehrsfäche).

- § 2 Werbeanlagen
1. Anlagen zur Großreklame (z.B. Plakat-Anschlagtafeln) sind nur in einem Abstand von mindestens 7 m zur öffentlichen Verkehrsfäche der Hamburger Straße und der Raiffeisenstraße zulässig. Für Werbeanlagen an der Straße der Leistung und an überdeckten Bushaltestellen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine Breite der Werbetafel von 4 m und eine Höhe von 3 m (incl. Pfosten max. 4,50 m) nicht überschritten wird.
2. Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten sind nur an der Straße der Leistung zulässig. Darüber hinaus darf eine Anzahl von 5 Masten innerhalb einer Fläche von 20 m x 20 m nicht überschritten werden.
3. Für andere an Säulen, Masten oder sonstigen Tragwerken befestigte Werbeanlagen sind folgende Abmessungen einzuhalten:
- a) Bei einem Abstand von mindestens 7 m zur Hamburger Straße sind derartige Anlagen bis zu einer Höhe von 8 m und bis zu einer Breite von 4 m zulässig
  - b) Innerhalb eines Abstandes von weniger als 7 m zur Hamburger Straße sind derartige Anlagen nur an der Straße der Leistung und Leistungswirtschaft zulässig. Abweichend hiervon kann bei Tankstellen jeweils maximal 1 Werbeanlage bis zu einer Höhe von 8 m als Ausnahme zugelassen werden.
  - c) Abweichend von den Bestimmungen unter a) und b) kann im Sondergebiet ein Werbegerät mit einer Höhe von maximal 10 m an der Straße der Leistung zugelassen werden.
4. Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

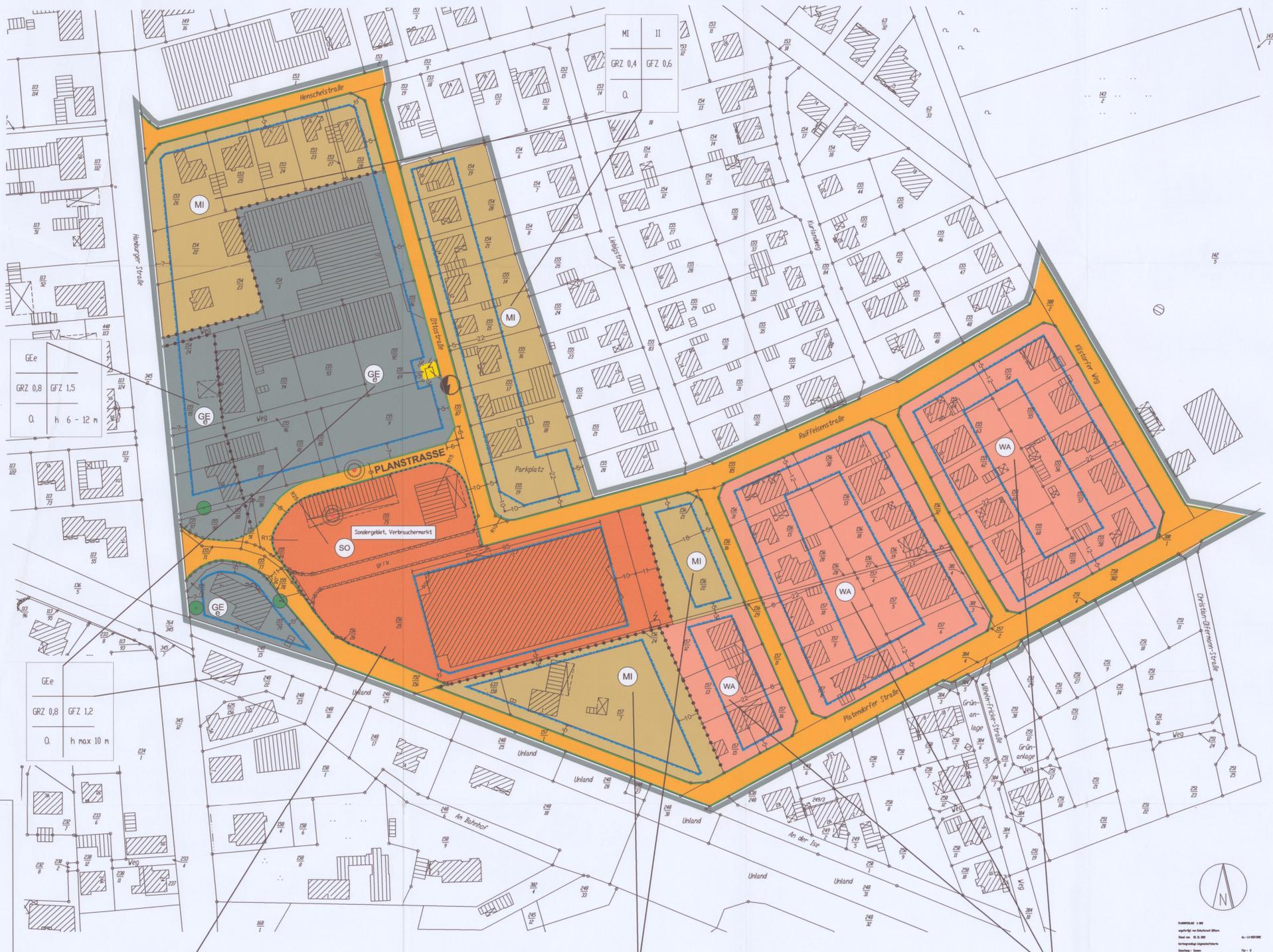
§ 3 Ordnungsvorgaben

1. Gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

2. Die Ordnungsvorgaben können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.



Stadt Gifhorn  
Bebauungsplan Nr. 5  
Büchenkamp, 4. Änderung  
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)  
Ortschaft Gamsen



So Verbrauchsmarkt	
GRZ 0,8	GFZ 0,8
Q	h max 10 m

MI	II
GRZ 0,4	GFZ 0,6
Q	

WA	I
GRZ 0,3	GFZ 0,3
Q	

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Gifhorn diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Gifhorn, 13.10.2005

**Birch**  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerk**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 13.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Büchenkamp“, 4. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Gamsen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 13.10.2005

**Birch**  
Bürgermeister

Plangrundlage Kartengrundlage: Liegenschaftskataster Maßstab: 1:1000

Die Verantwortung ist nur für eigene oder nichtvertragliche Zwecke und die nichtöffentliche Weitergabe gestattet (§ 9 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 12.02.2002, AZ L4-1037/2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, 13.10.2005

**Wolfgang**  
Katasteramtsleiter

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planung und Bauordnung.

Gifhorn, 13.10.2005

**Wolfgang**  
Gifhorn

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 01.07.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 09.08.2004 bis 08.09.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 13.10.2005

**Birch**  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 13.10.2005

**Birch**  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 11 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.2005 in Kraft getreten.

Gifhorn, 10.11.2005

**Birch**  
Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren nach in Kraft treten des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn, 13.12.07

**Birch**  
Bürgermeister