

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in der bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Gifhorn am 07.12.2020 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den bestehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 25.06.2021

Matthias Nerlich
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 06.06.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Büchenkamp“, 5. Änderung und Erweiterung, Ortschaft Gamsen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 25.06.2021

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskataster
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

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

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2019; AZ 2019/05004). 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, 24.06.2021

Erdmann
(Off. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Büchenkamp“, 5. Änderung und Erweiterung, Ortschaft Gamsen, wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27566 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), 18.06.2021

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 16.10.2020 bis 16.11.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gifhorn, 25.06.2021

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 07.12.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 25.06.2021

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.01.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 1 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.01.2021 in Kraft getreten.

Gifhorn, 25.06.2021

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Erneute Bekanntmachung - Rückwirkendes Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.07.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 1 erneut bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt mit der erneuten Bekanntmachung rückwirkend zum 29.01.2021 in Kraft.

Gifhorn, 17.08.2024

Matthias Nerlich
Bürgermeister

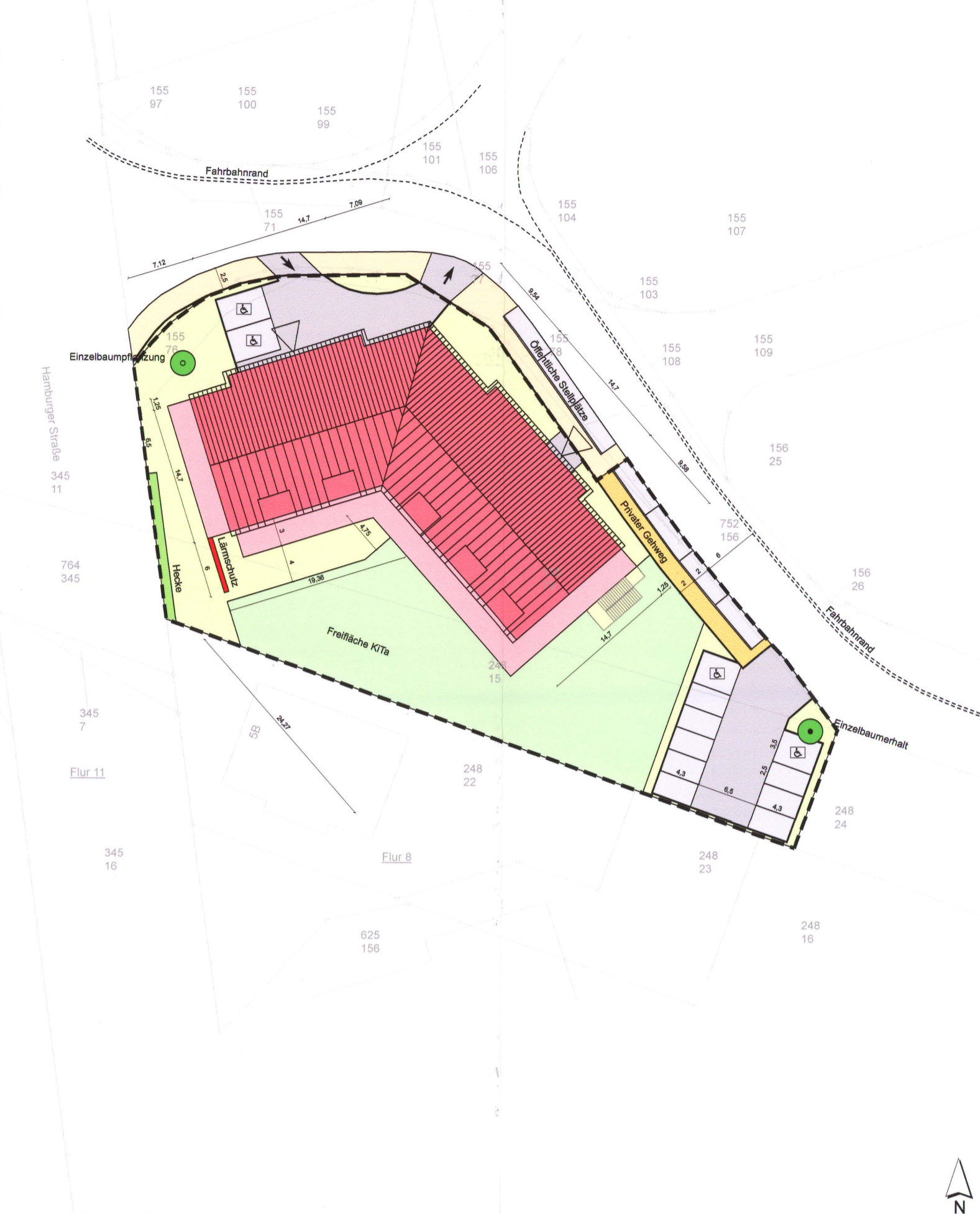
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, von beachtlichen Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

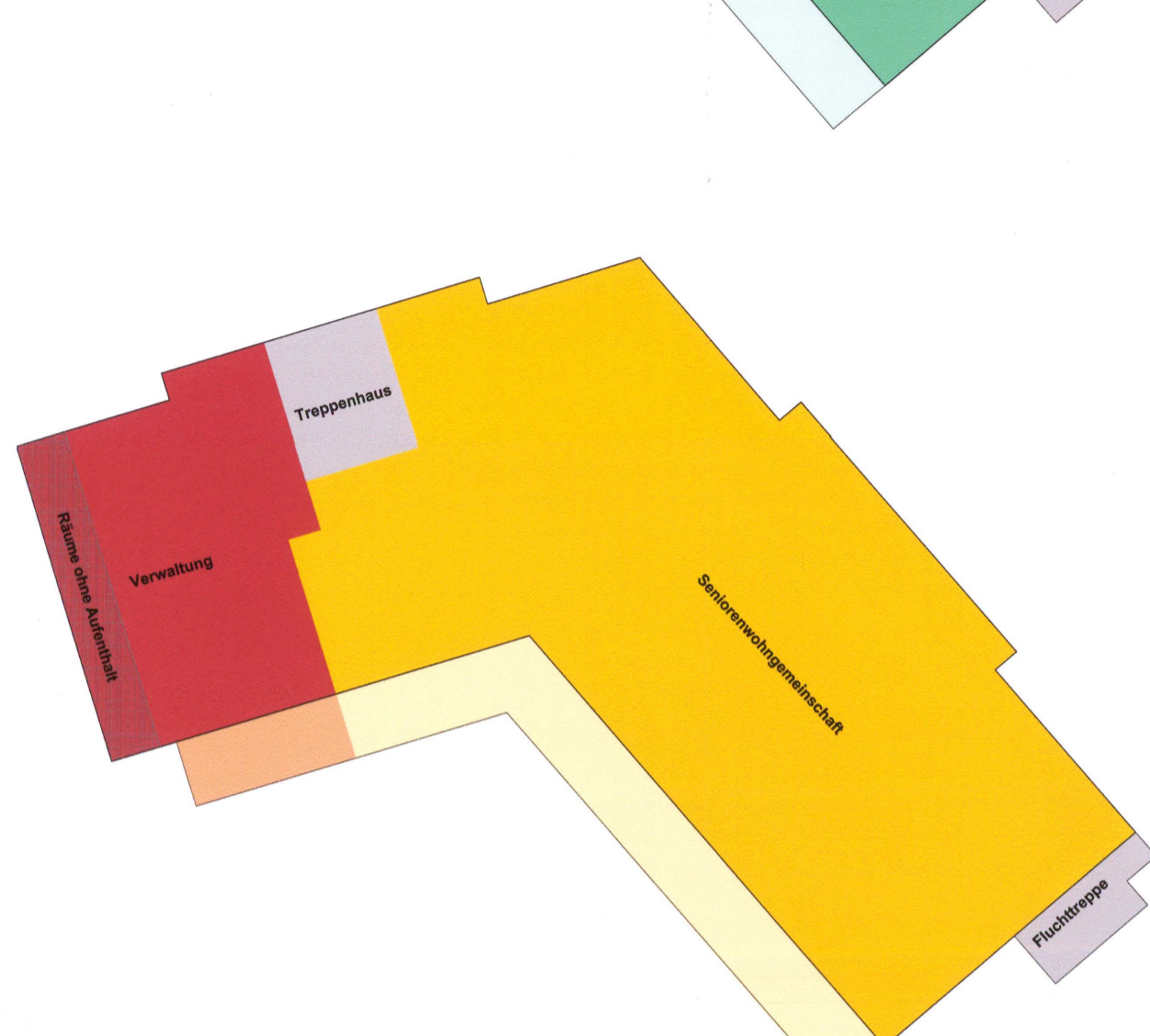
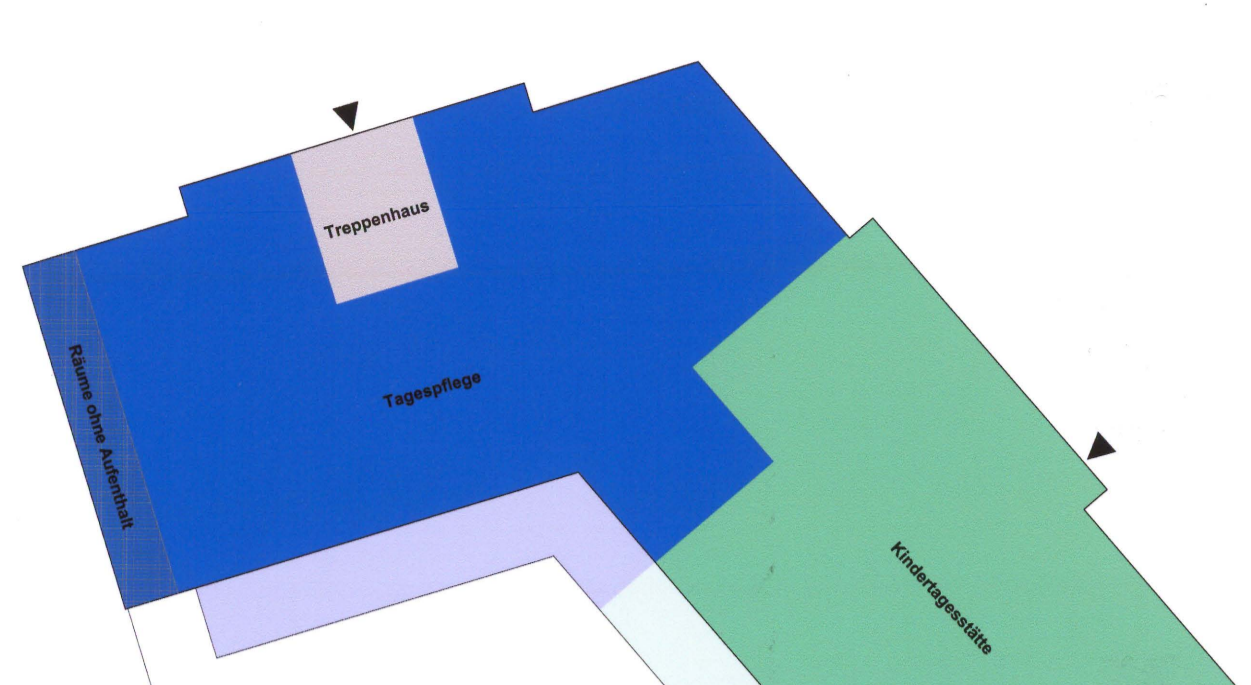
Gifhorn,

Matthias Nerlich
Bürgermeister

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

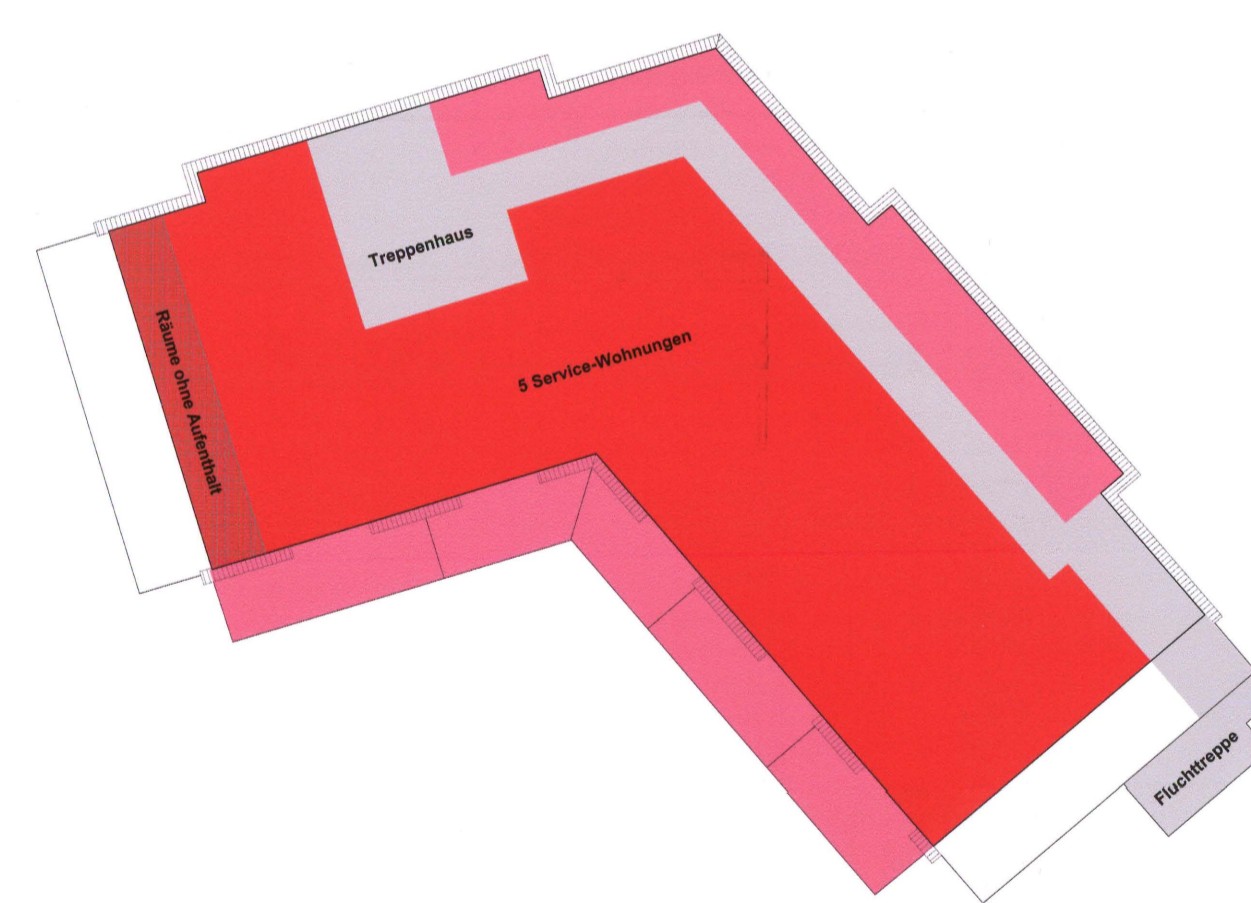


SCHEMATISCHE GRUNDRISSSE



EG

1. OG



DG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

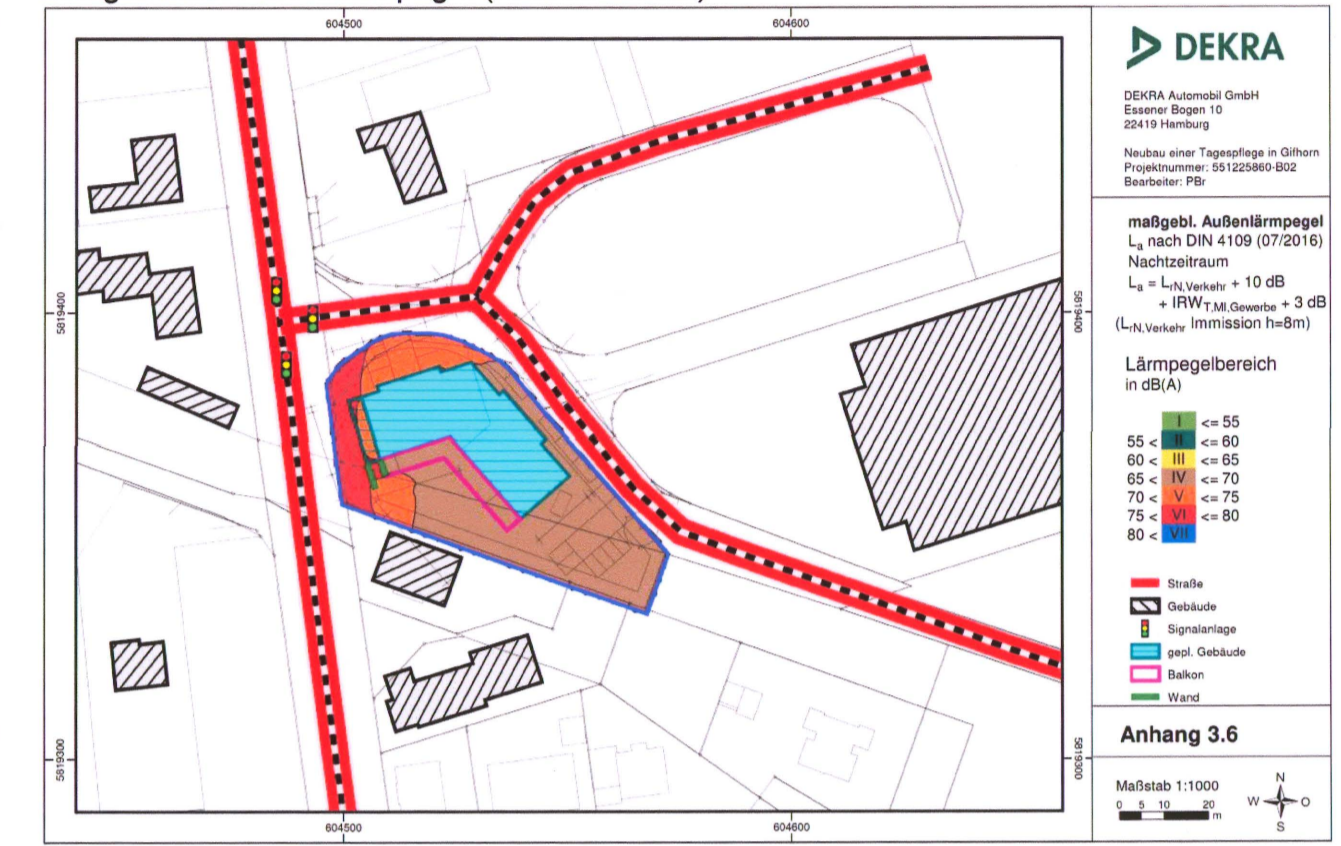
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der durch den Lärm aus dem Verkehr auf der Hamburger Straße, der Platendorfer Straße und der Raiffeisenstraße vorbelastet ist. Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs gilt folgendes:

In den nachfolgend dargestellten Lärmpegelbereichen (Auszug aus der dem Vorhaben zugrunde gelegten schalltechnischen Untersuchung „Prognose von Schallimmissionen“; DEKRA Automobil GmbH, Hamburg 07.11.2019) müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten.

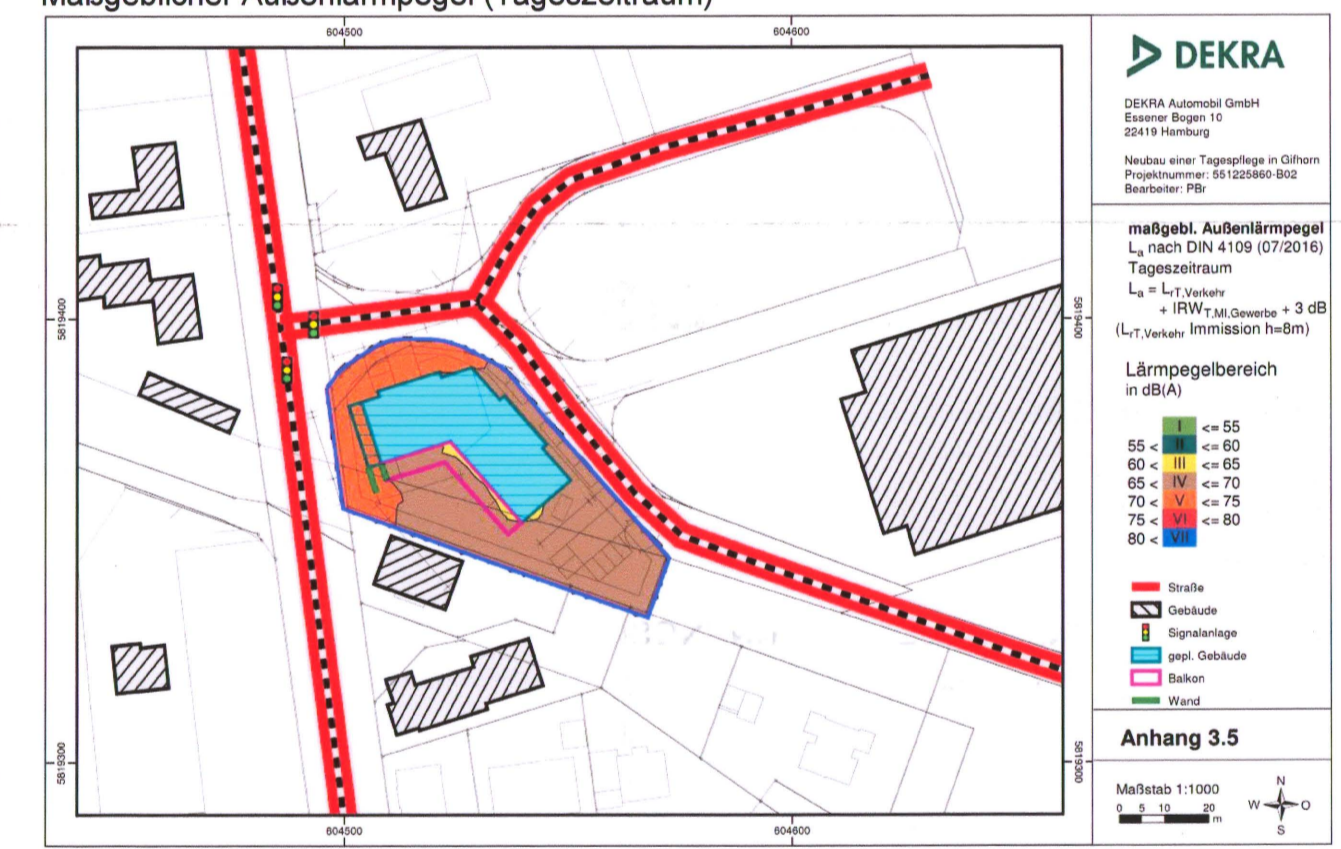
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a [in dB(A)]	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenzimmern und Sanitorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	35	30	
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

1. An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärm leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2. Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten von der Bauaufsichtsbehörde festzulegen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel (Nachtzeitraum)



Maßgeblicher Außenlärmpegel (Tageszeitraum)



Zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafes sind zur Frischluftversorgung für alle Schlafräume, Kinderzimmer und Einraumwohnungen zusätzliche, zur dauerhaften Lüftung vorgesehene Einrichtungen (bspw. schalldämpfende Lüftungseinrichtungen oder eine zentrale Lüftungsanlage) zu installieren, die einen ausreichenden Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

Auf den Terrassen und Balkonen darf der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von tags IGWT = 64 dB(A) nicht wesentlich überschritten werden, sofern es sich dabei um den einzigen Außenwohnraum der Wohnung handelt. Sind einer Wohnung mehrere Außenwohnräume zugeordnet, ist es ausreichend, wenn eine Anlage die Kriterien nach Satz 1 erfüllt.

2. BAUMERHALT (§ 9 (1) NR. 25b BAUGB)

Der festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen standortgerechten heimischen Laubbaum zu ersetzen. Dabei können folgende Arten verwendet werden:

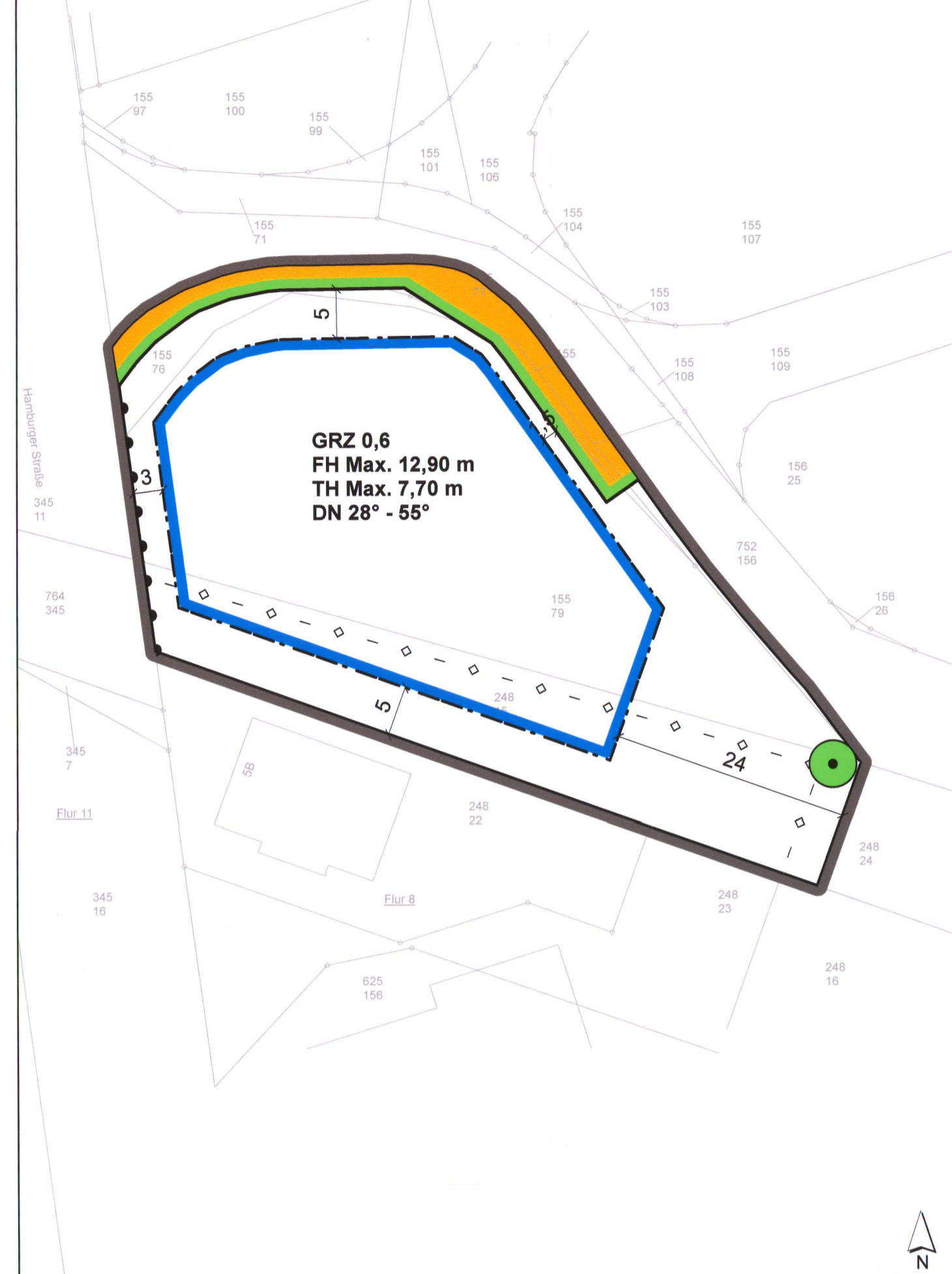
- Acer platanoides – Spitzahorn
- Fagus sylvatica – Rotbuche
- Malus sylvestris – Wild-Äpfel
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Pyrus communis – Wilder Birnbaum
- Quercus robur – Stieleiche
- Sorbus aucuparia – Eberesche
- Tilia cordata – Winter-Linde

Als Mindestpflanzqualität sind Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm in 1 m Höhe zu verwenden.

3. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 (3) BAUGB)

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG (BAUNVO 2017)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ** Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß Bezugs punkt: Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- TH** Traufhöhe als Höchstmaß Bezugs punkt: Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

DN Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Verkehr

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche** Bezugs punkt für Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Naturschutz

Baumerhalt (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Unterirdische Leitung
Verrohrter Graben III. Ordnung (siehe Hinweis Nr. 1) (§ 9 (6) BauGB)

HINWEISE

1. VERROHRTER GRABEN III. ORDNUNG

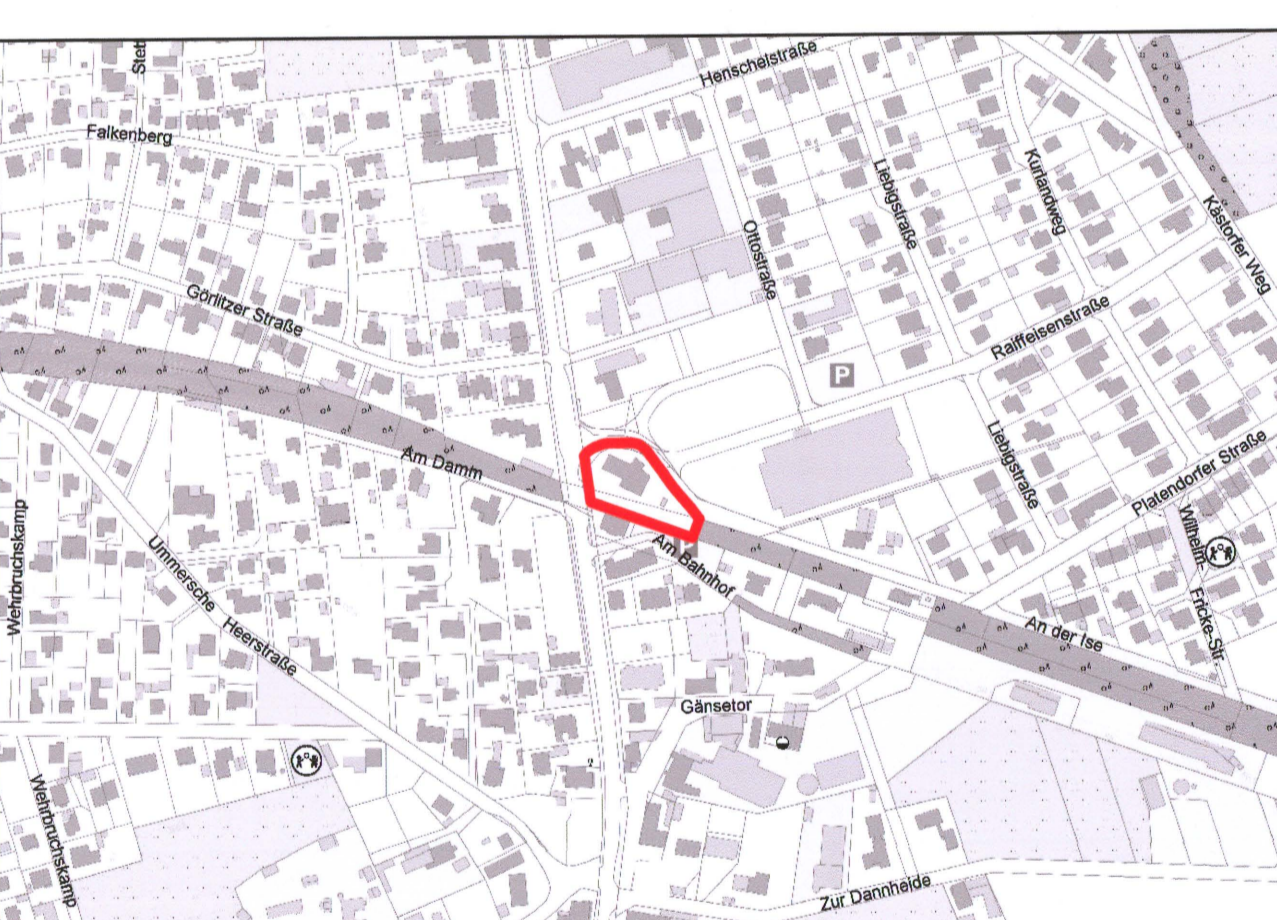
Auf dem südlichen Flurstück 248/15 verläuft ein verrohrter Graben III. Ordnung. Eine eventuelle Umverlegung der Verrohrung bedarf einer wasserrechtlichen Plangenehmigung. Dabei sind die Vorgaben des Wasserrechts zu beachten.

2. GEPLANTES TRINKWASSERGEWINNUNGSGEBIET

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

3. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Das Planänderungsgebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung von Juli 2016 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 2019, S. 83). Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung von Juli 2016 bei der Stadt Gifhorn, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019 LGLN

Stadt Gifhorn
Fachbereich Stadtplanung
Marktplatz 1 | 38518 Gifhorn | Tel: 05371 88-0

Vorhaben- und Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5
"Büchenkamp"
5. Änderung und Erweiterung, Ortschaft Gamsen

Urschrift

Bearbeiter: LR
Datum: 18.11.2020
Maßstab: 1:500

Stadt Gifhorn
Fachbereich Stadtplanung
Marktplatz 1 | 38518 Gifhorn | Tel: 05371 88-0

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5
"Büchenkamp"

5. Änderung und Erweiterung, Ortschaft Gamsen
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Urschrift

Bearbeiter: LR
Datum: 18.11.2020
Maßstab: 1:500