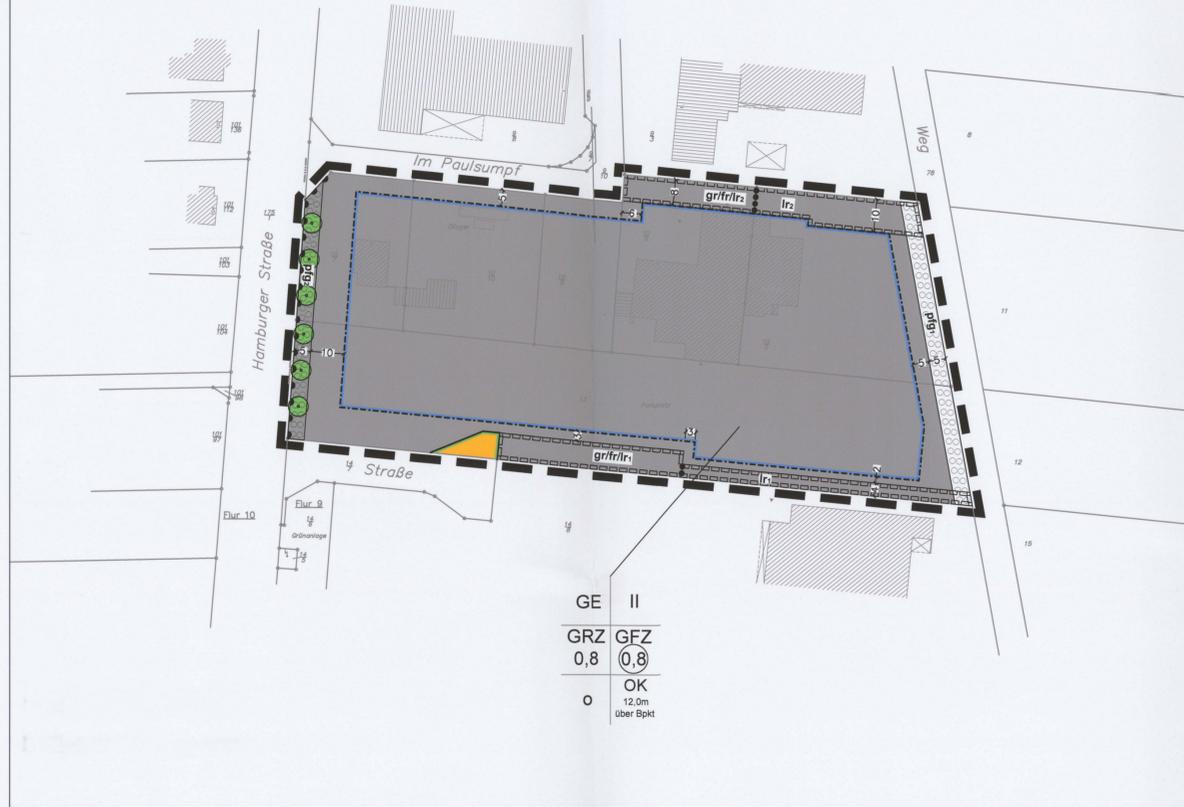


Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!  
 (§ 13 und 19 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985\*  
 Nr. 018, S. 197)

Angefertigt im März 2005, durch Döring, VT  
 Auftragsnr. 2005-8000  
 Gemarkung Gamsen  
 Flur 9  
 Maßstab 1: 1.000  
 DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Knickwoll 16  
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
 3 8 5 1 8 GIFHORN



GE II  
 GRZ 0,8 GFZ 0,8  
 OK 12,0m über Bpk

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Nieders. 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, 25.03.2010



*Birth*  
 Birth  
 Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 16.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 25.03.2010

*Birth*  
 Birth  
 Bürgermeister

Plangrundlage: Liegenschaftskataster  
 Kartengrundlage: Maßstab: 1:1.000

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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2005; AZ 2005 - 8000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Gifhorn, 23.03.2010

*Erdmann*  
 Erdmann  
 Öffentl. best. Verm. Ing.

**Planzeichenerklärung**

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse

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)

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bäume anpflanzen

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der nördlich und östlich anliegenden Grundstücke sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der südlich und östlich anliegenden Grundstücke sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Mit Leitungsrechten zugunsten der Grundstückseigentümer des Flurstückes 13/1 der Flur 9 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Gifhorn zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

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

Nutzungsschablone

GE II  
 GRZ 0,8 GFZ 0,8  
 OK 12,0m über Bpk

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

Gifhorn, 25.03.2010

*Coling*  
 Coling

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 17.09.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.10.2009 bis 09.11.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gifhorn, 25.03.2010

*Birth*  
 Birth  
 Bürgermeister

**Textliche Festsetzungen**

1. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungstätten, wie z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Tanzcafés sowie solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sog. Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

2. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit Ausstellungs- und Verkaufsfächen für folgende Sortimente nicht zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Apothekenwaren, Arzneimittel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Sportartikel und -bekleidung
- Spielwaren
- Hobby- und Bastelartikel
- Bürobedarf, Schreibwaren, Bücher und Zeitschriften
- Uhren, Schmuck und optische Erzeugnisse
- Fotoartikel und -geräte
- Elektroklingengeräte
- Unterhaltungselektronik
- Telekommunikation, Computer und Zubehör
- Haushaltswaren aus Glas, Porzellan und Keramik, Bestecke und Geschenkartikel
- Musikinstrumente
- Zoologische Artikel, lebende Tiere
- Videoverkauf und -verleih
- Sex-Shop-Artikel

3. Einzelhandelsbetriebe mit Ausstellungs- und Verkaufsfächen für

- Möbel
  - Elektrogroßgeräte
  - Bau- und Gartenbedarf
  - Kraftfahrzeuge
- sind im gesamten Plangebiet zulässig.

4. Ausstellungs- und Verkaufsfächen für sonstige Warengruppen können als Ausnahme zugelassen werden, sofern die jeweilige Verkaufsfäche (inkl. Ausstellungsfläche) nur einen untergeordneten Anteil (max. 30 %) an der gesamten Nutzfläche des jeweiligen Betriebsgebäudes umfasst.

5. Als Ausnahme können im gesamten Plangebiet zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb oder einer sonstigen zulässigen Nutzung zugeordnet und demgegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

6. Im gesamten Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 12,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante des Straßenbereiches, von dem das Grundstück seine Zufahrt erhält (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittelinie des Gebäudes senkrecht zur Verkehrsfläche). Betriebsbedingte Anlagen und untergeordnete Bauteile (Schornsteine, Fahrschächte o.ä.) sowie Antennen können ausnahmsweise auch in größerer Höhe zugelassen werden.

7. Die Bereiche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB dienen zur Eingrünung des Gebietes. Die angegebenen Breiten dürfen nicht unterschritten werden. Die Fläche des pfg1 sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (s. Anlage zur Begründung) zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind durch neue zu ersetzen.

8. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück selbst zu versickern. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation wird nur genehmigt, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist und eine Einleitung in ein Gewässer untersagt wird.

9. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen für die Telekommunikation ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Hinweise:

Das Plangebiet liegt im künftigen Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Gifhorn (Schutzzone III B). Die jeweiligen Schutzgebietsbestimmungen werden entsprechend zu beachten sein.

Der Bau und Betrieb von Erdwärmsonden oder vergleichbaren Anlagen ist im zukünftigen Wasserschutzgebiet nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich (Auskunft erteilt das Umweltamt des Landkreises Gifhorn).

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 25.03.2010

*Birth*  
 Birth  
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 4 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2010 in Kraft getreten.

Gifhorn, 04.05.2010

*Birth*  
 Birth  
 Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach in Kraft treten des Bebauungsplanes sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, von beachtlichen Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn, 22.03.2012

*Matthias Nerlich*  
 Matthias Nerlich  
 Bürgermeister

**Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**

§ 1

Geltungsbereich / Allgemeines

1. Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet im Paulsumpf“, 1. Änderung

2. Werbeanlagen i.S. dieser Satzung sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, Automaten sowie Zettel- und Bogenanschläge oder für Werbung bestimmte Säulen, Tafeln, Flächen und Fahnen.

3. 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 Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittelinie des Gebäudes senkrecht zur Verkehrsfläche).

§ 2

Werbeanlagen

1. Anlagen zur Großtafelwerbung (z.B. Plakat-Anschlagtafeln) sind nur in einem Abstand von mindestens 7 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Hamburger Straße zulässig. Für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und an überdachten Bushaltestellen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine Breite der Werbetafeln von 4 m und eine Höhe von 3 m (incl. Posten max. 4,50 m) nicht überschritten wird.

2. Werbeanlagen im Form von Fahnenmasten sind nur an der Stätte 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 an Säulen, Masten oder sonstigen Tragwerken befestigte Werbeanlagen (z.B. Pilone, Werbetürme, aufblasbare Figuren) 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 Stätte der Leistung und dort nur bis zu einer Höhe von 5,50 m sowie einer Breite von 2,50 m zulässig. Akustische Werbeanlagen sowie solche mit bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

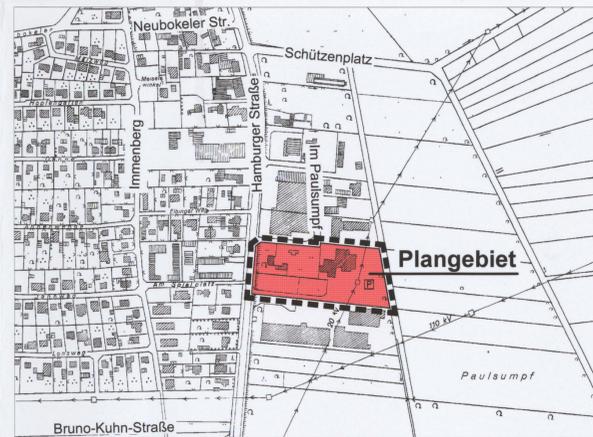
4. Das Abstellen von Fahrzeugen zu Werbezwecken ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Auf den Baugrundstücken ist dies nur in einem Abstand von mindestens 7 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

2. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2005

URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung



Bebauungsplan Nr. 10  
 "Gewerbegebiet im Paulsumpf"  
 1. Änderung, mit ÖBV

Ortschaft Gamsen