



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

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GFZ 0,4 Geschosflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 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)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

5. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Nutzungsschablone
Art der Festsetzung: WA
Vollgeschosse als Höchstmaß: II
GRZ mit Dezimalzahl: GRZ 0,3
GFZ mit Dezimalzahl, Höchstmaß: GFZ 0,4
Bauweise: o

Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV)
"Hamburger Straße-Hauptstraße"

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

1) Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen
- 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)

2. Eine nach diesem Bebauungsplan weder allgemein noch ausnahmsweise zulässige Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von Anlagen zu landwirtschaftlichen Zwecken auf den Flurstücken 113/69, 113/70, 113/71, 113/72 und 113/73, der Flur 12, Gemarkung Garsen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der landwirtschaftliche Betrieb die benachbarte Wohnnutzung nicht stört.
(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

2) Bauweise /Zulässige Anzahl von Wohneinheiten / Gebäudehöhen

1. Im WA ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstücks.

3. Die Erdgeschoss-Fertigfußboden-Höhe (OKFF-EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3) Niederschlagswasserbewirtschaftung

1. Die Funktionsfähigkeit von Anlagen zur Oberflächenversickerung auf den Baugrundstücken muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB)

Hinweise:

Im markierten Bereich entlang der „Hauptstraße“ gelten die Regelungen der künftigen örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) „Hamburger Straße - Hauptstraße“.

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

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist unzulässig.

Grundsätzlich werden für jedes neu zu errichtende Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach derzeit geltenden Richtlinien erforderlich.

Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Artenschutzrecht zu beachten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit gelten in Bereichen von Straßeneinmündungen und Kreuzungen (Sichtfelder) nach Niedersächsischem Straßengesetz (NStRG), § 31 ggf. geringere Höhen für Einfriedungen.

Gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind. Sogenannte „Schottergärten“ sind somit unzulässig.

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 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) 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, 18.01.2021



Matthias Nerlich
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf dem Berge“, 3. Änderung und Erweiterung, Ortschaft Kästorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 18.01.2021

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Planunterlage

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 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen in der bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes jeweils geltenden Fassung.)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02/2020; AZ 001-A-7/2020).

Gifhorn, 18.01.2021



LGLN
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
Katasteramt Gifhorn

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

Gifhorn, 15.01.2021

Maik Kleen
Maik Kleen

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 ausgelegt.

Gifhorn, 18.01.2021

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, 18.01.2021

Matthias Nerlich
Bürgermeister

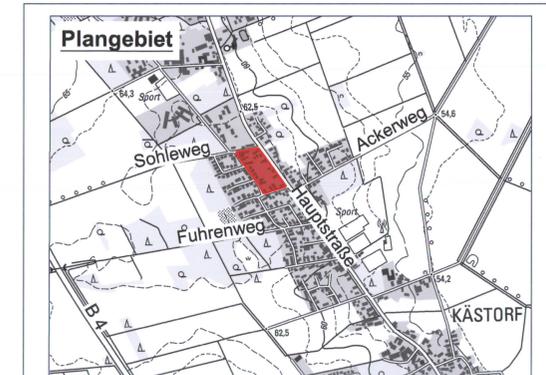
Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.04.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 4 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.04.2021 in Kraft getreten.

Gifhorn, 02. Feb. 2021

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 Flächennutzungsplanes sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn,



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017 LGLN

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

Bebauungsplan Nr. 1
"Auf dem Berge",
3. Änderung und Erweiterung
Ortschaft Kästorf

URSCHRIFT
Bearbeiter: Lg/MI
Datum: 15.01.2021
Maßstab: 1:1000