



**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) 1 WE je 500 qm angefangener Grundstücksfläche (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9 und Hinweis)
  - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2, 3, 4, 8 und Hinweis)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - GFZ 0,6** Geschößhöhenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GRZ 0,4** Grundrisszahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Strassenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Strassenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - MF** Mischfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 12)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung der Straßenverkehrsflächen**
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
  - Spielfeld** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
  - Wasserflächen**
  - Regenrückhaltebecken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
  - Graben zu verrohren**
- Pflanzungen, 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)**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6, 9)
  - Bäume erhalten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes** (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - gr/fr/rr** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgung der hinterliegenden Anlage und der Befugnisse zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn der Abstand zur Erschließungsanlage mindestens 4 m beträgt. Die Regelung zum Abstand zur Erschließungsanlage gilt nicht für die durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossenen Grundstücke.**
- Mischgebiet**
  - Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind gemäß § 6 BauNVO zulässig:
    - Wohngebäude,
    - Geschäfts- und Bürogelände,
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Alle anderen gemäß § 6 Abs. 2 und Abs. 3 allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).
  - Verkaufsfäche für folgende Sortimente sind unzulässig:
    - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke über 300 qm
    - Verkaufsfäche
    - Schule
    - Bekleidung
    - Sportartikel und -bekleidung
    - Lederwaren
    - Apotheken, Arzneimittel
    - Spielwaren
    - Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik
    - Uhren, Schmuck und optische Erzeugnisse
    - Musikinstrumente
    - Fahrräder und Fahrradteile sowie -zubehör
    - Sex-Shop-Artikel
  - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn der Abstand zur Erschließungsanlage das Maß der vorderen Baugrenze beträgt und die rückwärtige Baugrenze um nicht mehr als 3 m überschritten wird.
  - Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn der Abstand zur Erschließungsanlage mindestens 5 m beträgt.
- In den Baugeländen ist im Bereich der überbaubaren Fläche gemäß Schallschutzgedächtes passiver Lärmschutz vorzusehen. Folgende Anforderungen sind nach DIN 4109 für Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer zu erfüllen (für andere als die genannten Bauweisen sind Einzelräume vorzulegen; Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind ebenfalls nur auf Einzelschweise möglich):
  - Lärmpegelbereich I (<55 dB(A)):** Es sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen (Schalldämmmaß von > 27 dB) vorzusehen.
  - Lärmpegelbereich II (<55 - 60 dB(A)):** Es sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen (Schalldämmmaß von > 27 dB) vorzusehen.
  - Lärmpegelbereich III (<60 - 65 dB(A)):** Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen. Diese Anforderung wird durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 (mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 38 - 34 dB) erfüllt.
  - Lärmpegelbereich IV (<65 - 70 dB(A)):** Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Diese Anforderung wird durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 36 - 34 dB) erfüllt.
  - Lärmpegelbereich V (> 70 dB(A)):** Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 45 dB aufweisen. Diese Anforderung wird durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4 (mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 40 - 44 dB) bei Außenwänden in Massivbauweise mit einem Fensterflächenanteil bis zu 50 % und Wandbauteilen mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 45 dB erfüllt. Zusätzlich sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen (gleiches Schalldämmmaß wie Fenster) vorzusehen.

**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 / obestehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obestehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Gifhorn, 30.03.2006

*[Signature]*  
Birch  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerk**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 11.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Hesegarten Nord“, mit OBV, Ortschaft Kästorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Gifhorn, 30.03.2006

*[Signature]*  
Birch  
Bürgermeister

**Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskataster Maßstab: 1:1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.10.2004; AZ 14-060/04). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.10.2004; AZ 14-060/04). 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, 30.03.2006

*[Signature]*  
Kastorf  
Katasteramt Gifhorn

**Verwaltungs- u. Katasterbehörde Wolfsburg**  
Landesamt für Geoinformation, Landesentwicklung  
und Katasterwesen Wolfsburg  
Katasteramt Gifhorn  
Katasteramt Gifhorn

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planung und Bauordnung

Gifhorn, 30.03.2006

*[Signature]*  
Coling

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 01.12.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Gifhorn, 30.03.2006

*[Signature]*  
Birch  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 30.03.2006

*[Signature]*  
Birch  
Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren nach in Kraft treten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, von Vorschriften über die Verfahrensweise der öffentlichen Auslegung sowie Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn, 28.05.2006

*[Signature]*  
Birch  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem § 10 Abs. 3 BauGB am 28.04.06 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 5 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.04.06 in Kraft getreten.

Gifhorn, 09.05.2006

*[Signature]*  
Birch  
Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Wohngebiet**
  - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen
    - Gartenbaubetriebe
    - Tanzstellen
nicht zulässig.
  - Einzel- bzw. Doppelhaus sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen zulässig.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist maximal eine Wohnung je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.
  - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn der Abstand zur Erschließungsanlage das Maß der vorderen Baugrenze beträgt und die rückwärtige Baugrenze um nicht mehr als 3 m überschritten wird. Die Regelung zur vorderen Baugrenze gilt nicht für die durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossenen Grundstücke.

**Übersichtsplan** Quelle: Auszug aus der topografischen Karte 1:20000 © ALGN

**Ordnungswidrigkeiten**

- Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) handelt es sich um die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen.
- Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 1000,- € geahndet werden.

**4. Im gesamten Plangebiet sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).**

**5. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen am Westrand des Plangebietes ist ein Fuß- und Radweg zur Anbindung an die nördlich gelegenen Flächen anzulegen. In den übrigen Grünflächen ist die Anlegung von Fuß- und Radwegen zulässig.**

**6. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) mit der Bepflanzung „plg“ sind nur heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Die angegebene Breite darf nicht unterschritten werden. Abgärbte Gehölze sind durch neue zu ersetzen.**

**7. Zur Durchführung des Baugeländes und dessen Einbindung in die umliegende Landschaft wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgendes festgesetzt:**

- Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 180 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbäum (in anliegenden Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Pro angefangene 150 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbäum im Straßenraum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.