



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** Grundflächenzahl 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 m² 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
 - Schuhe
 - Bekleidung
 - Sportartikel und -bekleidung
 - Lederwaren
 - Appliken, Schmuck, 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 m² 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 m² 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 Einzelabweichungen vorzulegen; Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind ebenfalls nur auf Einzelschweife 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.
 - a) bei Außenwänden in Massivbauweise mit einem Fensterflächenanteil bis zu 50 % und Wandbauteilen mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 50 dB
 - b) bei Dachflächen mit einem Fensterflächenanteil von bis zu 25 % und geschlossenen Teillächen mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 40 dB.

Zusätzlich sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen (gleiches Schalldämmmaß wie Fenster) vorzusehen.

 - 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.
 - a) bei Außenwänden in Massivbauweise mit einem Fensterflächenanteil bis zu 50 % und Wandbauteilen mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 50 dB
 - b) bei Dachflächen mit einem Fensterflächenanteil von bis zu 25 % und geschlossenen Teillächen mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 45 dB.

Zusätzlich sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen (gleiches Schalldämmmaß wie Fenster) vorzusehen.

 - 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 55 dB erfüllt.
 - Zusätzlich sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen (gleiches Schalldämmmaß wie Fenster) vorzusehen.
- Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**
 - § 1 Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Hesegarten Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Kästorf.
 - § 2 Geltungsbereich**

Die Baugesetze für alle nachfolgenden Bestimmungen zur baulichen Höhe ist die Fahrtrahnenkarte der nachfolgenden Straße (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittellinie der Verkehrsfläche mit der Mittellinie des Gebäudes senkrecht zur Verkehrsfläche).
 - § 3**

Alle in dieser Satzung angegebenen Farbtöne beziehen sich auf die Farbkarte der RAL 940-FR.
 - § 4 Gebäudehöhe**
 - Im Bereich der eingeschossigen Bebauung darf die Erdgeschoss-Fußboden-Höhe (OKFF-EG) der Gebäude nicht höher als 0,75 m über Baugehöhe nach § 1 liegen.
 - Im Bereich der eingeschossigen Bebauung müssen die Traufhöhen der Hauptgebäude (Schnittpunkt Dach Außenwand) mindestens 3,0 m und höchstens 4,50 m betragen.
 - Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung ist bei den Hauptgebäuden eine maximale Traufhöhe von 7,0 m zulässig.
 - Aus gestalterischen Gründen sind Abweichungen von den zulässigen Traufhöhen auf eine Länge von bis zu 5,0 m und einer Höhe bis zu 1,0 m zulässig.
 - Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung beträgt die Firsthöhe maximal 9,0 m.
 - Im Bereich der eingeschossigen Bebauung beträgt die Firsthöhe maximal 12,50 m.
 - § 5 Dächer**
 - Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleichen Dachneigungen zwischen 30 - 45 Grad zulässig. Davon ausgenommen sind Glasdächer und Wintergärten.
 - Im Bereich der eingeschossigen Bebauung ist, sofern Garagen, Nebenanlagen und offene Garagen an das Hauptgebäude angebaut sind und ein geneigtes Dach erhalten, die Dachneigung des Hauptgebäudes aufzunehmen (die Dachfläche darf nicht abflachen).
 - Für Garagen, Nebenanlagen und offene Garagen sind auch Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° zulässig.
 - Die Außenbauteile der Dächer sind aus nicht glänzenden Dachsteinen herzustellen. Als Ausnahmen sind auch verglaste Flächen und Materialien, die der Nutzung der Solarenergie dienen (z.B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Wärmegläser) sowie geneigte Dächer zulässig.
 - Für die Dachneigung sind nur folgende Farbtöne der Farbkarte sowie deren Zwischenwerte zulässig:
 - Farbkarte Anthrazit (RAL 7016, 7021, 7022, 7024, 7028) im WA am Waldweg
 - Farbkarte Rot (RAL 2001, 2002, 2012, 3000, 3013 und 5016) im Bereich der Neubebauung (WA) und im MI.
 - Bei Doppelhäusern ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung zulässig.
 - Dachschneitte und Dachbauten sind nur bis zu 2/3 der Firsthöhe zulässig. Einschnitte und Giebeln haben zu den seitlichen Dachneigungen (Ordnung) einen Abstand von min. 2,0 m zueinander. Die Dachneigung der Dachflächen ist 1,00 m betragen. Auf einer Dachfläche sind entweder nur Einschnitte oder nur Giebeln zulässig. Die Dachschneitte und Dachbauten sind je Dachfläche in einheitlicher Höhe anzubringen.
 - Mit ihren Dächern aneinander grenzende Gebäude sind mit einheitlicher Dachneigung und -abdeckung sowie einheitlicher Form der Dachaufbauten auszuführen. Dies gilt auch für Garagen und Carports.
 - § 6 Fassadenmaterialien**
 - Glänzende, reflektierende oder spiegelfähige Materialien dürfen als Außenwandbekleidung sowie als Fenster- und Terrassen nicht verwendet werden.
 - § 7 Einfriedungen**
 - Einfriedung und Erschließungsflächen sind Einfriedungen nur in einer Höhe von bis zu 0,8 m (gemessen an der Grenze zu diesen Flächen) zulässig.
 - Gleiche gilt für die anschließenden Grundstücksflächen in einem Abstand von weniger als 5 m zu den Verkehrs-, Erschließungsflächen (Vorgartenebereich).
 - Als Ausnahme können Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zugelassen werden; diese sind gruppenweise oder als Hecke zu pflanzen. In diesen Fällen kann die Einfriedung bis zu 1,5 m Höhe zugelassen werden.
 - § 8 Ordnungswidrigkeiten**
 - Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) handelt es sich, der diese örtliche Bauvorschrift zusehenderweise.
 - Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100,00 € geahndet werden.

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 ÖBV, 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 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 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
Kastorf

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planung und Bauplanung

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. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.12.2005 bis 19.01.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

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

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

Gifhorn, 28.05.2006

[Signature]
Birch
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Wohngebiet

1.1 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
- Tankstellen

nicht zulässig.

1.2.a Einzel- bzw. Doppelhaus sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist maximal eine Wohnung je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze bis zu einer Größe von 30 m² 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.

Nachrichtlich

- ED** Erdstellung 8032 Schönehöhe - Meendorf
- g** Erdstellung Schutzstreifen (siehe textliche Festsetzung Nr. 11)
- LpB V** Lärmpegelbereich (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Wohngebiet

1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 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.

2. 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.

3. 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 m² verbleibender Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau in anliegender Pflanzlinie zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Pro angefangene 150 m² Verkehrsfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau im Straßenraum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

