



Präambel

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes v. 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) i. V. m. § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F.v. 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311) sowie § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 3, Abs. 4 und Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F.v. 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) i.V.m. § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des NKomVG hat der Rat der Stadt Gifhorn am 13.06.2016 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bestehenden textlichen Festsetzungen und der bestehenden örtlichen Bauvorschrift als **Satzung** sowie die Begründung beschlossen.

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Waldweg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Kästorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.11.2015 öffentlich bekanntgemacht.
Gifhorn, 17.10.2016

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Plangrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskataster
Maßstab: 1:1000
Herausgebervermerk: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterbehörde © 2015 LGLN

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 - Nds. 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 28.04.2015; AZ: LA-212/2015). 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, 14. Okt. 2016

LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel
Kaisersplatz Gifhorn
Am Schölgarten 6 • 38518 Gifhorn

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gifhorn.
Gifhorn, 13.10.2016

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 03.03.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.03.2016 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.03.2016 bis 18.04.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gifhorn, 17.10.2016

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2016 als **Satzung** (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Gifhorn, 17.10.2016

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 10 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 31.10.2016 in Kraft getreten.
Gifhorn, 02.11.2016

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift sind beschriebene Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, von beschrifteten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie beschriftete Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Gifhorn, 14. Nov. 2017

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

GFZ 0,3 Geschößflächenzahl 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)

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 und 23 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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)

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

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

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

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

Mischfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

7. Planungen, 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)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorger zu belastende Flächen

Nutzungsschablone
Art der Festsetzung: Beschränkung der Zahl der Wohnungen: Vollgeschosse als Höchstmaß: GRZ mit Dezimalzahl: GFZ mit Dezimalzahl: offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig:
WA 2WO I GRZ 0,3 GFZ 0,3 O ED

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstigen nicht abtrennenden Gewerbebetriebe
- 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. Bauweise / Zulässige Anzahl von Wohneinheiten
1. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig, sofern eine Bauweise in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig, sofern eine Bauweise in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen
1. Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) i.S. des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Als Ausnahme können Garagen und überdachte Stellplätze bis zu einer Größe von 30 m² außerhalb der überbaubaren Flächen im straßenseitigen Grundstücksbereich zugelassen werden, wenn
- der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche das Maß der vorderen Baugrenze oder mindestens 5 m
- die rückwärtige Baugrenze um nicht mehr als 3 m überschritten wird und
- bei Eckgrundstücken der seitliche Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 2 m beträgt. (12 Abs. 6 BauNVO)
2. Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Ausnahme können Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5 m beträgt. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

4. Versorgungsleitungen
1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung hat innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
5. Verkehrsflächen / Niederschlagswasserbewirtschaftung
1. Auf den privaten Grundstücken, die an den bestehenden Waldweg (Gemarkung Gamsen, Flur 12, Flurstück 137) angrenzen, dessen Verlauf im Zuge des Straßenausbaus geringfügig verändert wird, sind geeignete Anlagen zur vollständigen Versickerung oder Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers herzustellen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 anzulegen und zu betreiben. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegender Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig. Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigerverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorschriftenverordnung - BauVVO, NI). (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

2. Auf den privaten Grundstücken, mit Ausnahme der unter 1. genannten, ist aufgrund des vorliegenden Baugrundgutachtens ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorgesehen. Im Einzelfall ist eine Zulassung der Versickerung des Niederschlagswassers möglich, sofern für die konkreten gutachterlich bestätigten Baugrundverhältnisse eine ordnungsgemäße Versickerung nach den unter 1. genannten Bedingungen nachgewiesen wird.
3. Baugrundstücke sind an die Höhenlage der jeweils benachbarten Straßen anzupassen.
4. Die mit „MF“ bezeichnete Verkehrsfläche ist als Mischfläche auszubauen, d.h. eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten (Kfz., ruhender Verkehr, Fahrrad und Fußgänger) findet nicht statt.

6. Grünordnung / Landschaftspflege
1. Der festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten oder bei Abgang, durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.
2. Grünflächen und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende neue zu ersetzen.
7. Sonstiges
1. Entlang der Verlängerung des Waldweges als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg sowie im Bereich der Einmündung der Planstraße in den Waldweg werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahren festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
2. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlegung von Fuß- und Radwegen zulässig.
3. Innerhalb der Grünfläche parallel zur vorhandenen Grabenparzelle (festgesetzte Wasserfläche) ist eine geänderte Führung des Grabens, z.B. durch veränderte Böschungen Verschiebungen des Laufes, zulässig.

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

Grundsätzlich wird für jedes Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach derzeit geltenden Richtlinien erforderlich.
Bei unterkellierter Bauweise ist der Keller gegen drückendes Wasser abzudichten (Weiße Wanne).
Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen.

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

Grundsätzlich wird für jedes Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach derzeit geltenden Richtlinien erforderlich.
Bei unterkellierter Bauweise ist der Keller gegen drückendes Wasser abzudichten (Weiße Wanne).
Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen.

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

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1
Geltungsbereich / Allgemeines
1. Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Waldweg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Kästorf. Der genaue Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt.
2. Die Bezugshöhe für die Bestimmungen zur baulichen Höhe in § 2 ist die Fahrtrahobokante der nächstgelegenen Straße (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittellinie der Verkehrsfläche mit der Mittellinie des Gebäudes senkrecht zur Verkehrsfläche). Sofern Baugrundstücke an unterschiedliche Straßen angrenzen, ist die Höhenlage an der jeweils kürzeren Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entscheidend. In sonstigen Einzelfällen kann ausnahmsweise der Mittelwert der jeweils errechneten Bezugshöhen gebildet und als Bezugshöhe für die Trauf- bzw. Gebäudehöhe angesetzt werden.
3. Alle in dieser Satzung angegebenen Farbnummern beziehen sich auf die Farbkarte RAL-840-HR.
4. Bei Doppelhäusern ist nur eine einheitliche Ausführung in der Gestaltung zulässig.

§ 2
Gebäudehöhen
(84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
1. Die Erdgeschoss-Fertigfußboden-Höhe (OKFF-EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über der Bezugshöhe nach § 1 liegen.
2. Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe darf maximal 9,00 m über Bezugshöhe betragen.

§ 3
Dächer
(84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
1. Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur Dachsteine in den Farben
Naturrot bis Ziegelrot
(in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 2001-Rotoranget, 3016-Koralenrot und 8004-Kupferbraun),
Braun
(in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 8002-Signalbraun, 8011-Nussbraun und 8014-Sepiabraun) und
Gräu / Anthrazit
(in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 7015-Schiefergrau, 7016-Anthrazitgrau, 7021-Schwarzgrau und 7043-Verkehrsgrau B, 5004-Schwarzblau, 5008-Gräublau und 5011-Stahlblau)
zulässig.
Diese Bestimmungen gelten nicht für Solaranlagen, verglaste Flächen und mit Bepflanzungen begrünte Dächer.
Flachdächer sind zulässig. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (< 15°) sind von § 3 Abs. 1 abweichende Materialien zulässig.
2. Bei Doppelhäusern ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung zulässig.

§ 4
Fassadenmaterialien
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
1. Glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien dürfen als Außenwandbekleidungen sowie Fenster- und Türrahmen nicht verwendet werden.
§ 5
Einfriedigungen, Sichtschutzvorkehrungen
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
1. Als Bezugshöhe für Einfriedigungen wird die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück zugrunde gelegt. Angegeben ist die maximale Höhe der Einfriedigung (einschl. Pfostenüberstand und Bodenabstand). Als blickoffene Einfriedigungen gelten Einfriedigungen mit mind. 50 % Durchsichtigkeit.
2. Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen und öffentlichen Grünflächen sind blickoffene Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,60 m, blickdichte Einfriedigungen (z.B. Mauern, Palisaden, Metallplatten) nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m oder Hecken zulässig.
3. In Verbindung mit blickoffenen Einfriedigungen sind Zaunsockel bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
4. Gleiches gilt für die anschließenden Grundstücksflächen bis zur vorderen Baugrenze, maximal jedoch bis zu einem Abstand von 5,0 m zu den Verkehrsflächen.
5. Ausgenommen hiervon sind Windschneiben, mit denen Freistiege untereinander abgetrennt werden, sofern diese einen Abstand von mind. 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

§ 6
Ordnungswidrigkeiten
(§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)
1. Gem. § 80 Abs. 3 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
2. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden.

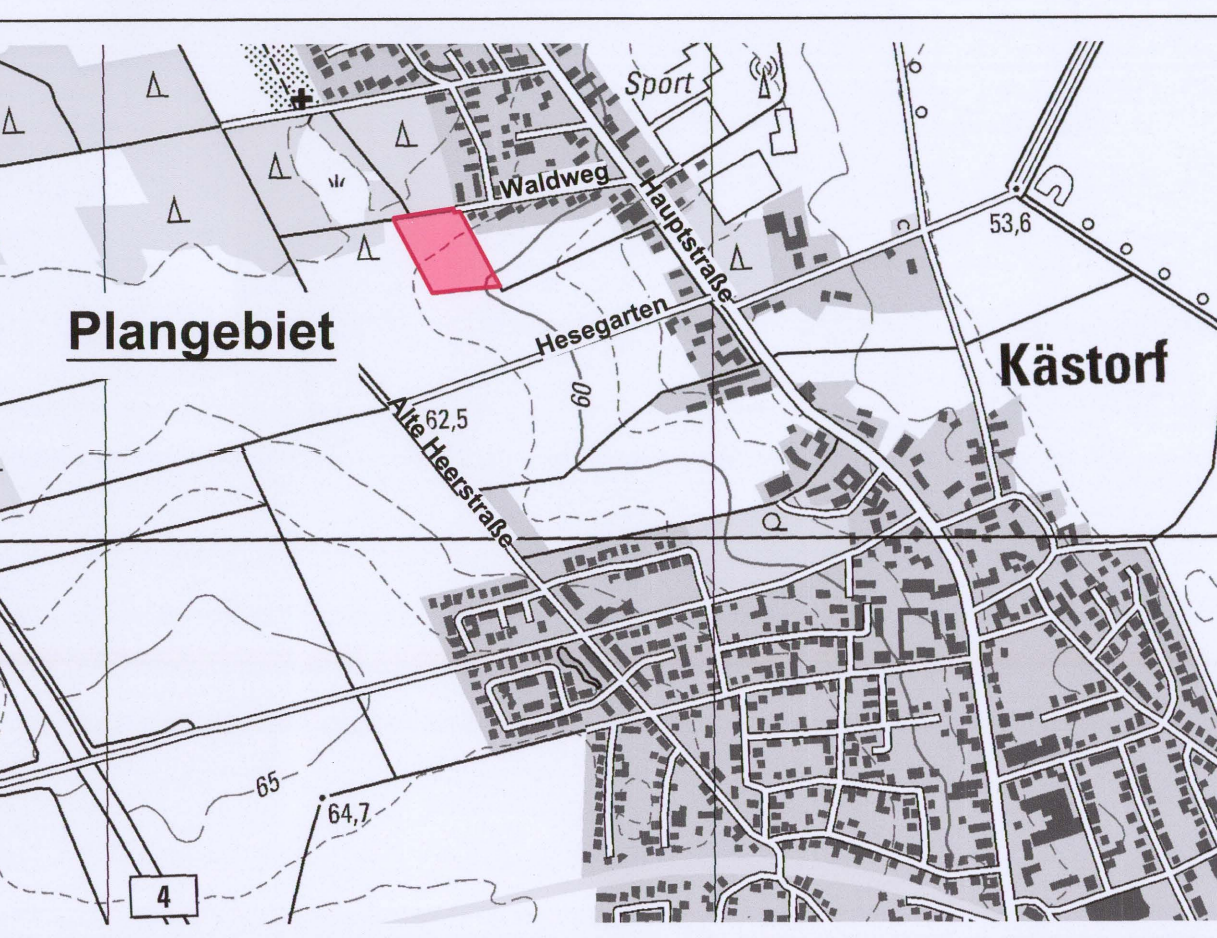
§ 7
Hinweise
Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Höhenbegrenzungen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind in Bereichen von Straßeneinmündungen (Sichdreiecken) Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

§ 8
Ordnungswidrigkeiten
(§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)
1. Gem. § 80 Abs. 3 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
2. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden.

§ 9
Hinweise
Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Höhenbegrenzungen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind in Bereichen von Straßeneinmündungen (Sichdreiecken) Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

§ 10
Ordnungswidrigkeiten
(§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)
1. Gem. § 80 Abs. 3 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
2. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden.

§ 11
Hinweise
Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Höhenbegrenzungen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind in Bereichen von Straßeneinmündungen (Sichdreiecken) Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2006 LGLN

Stadt Gifhorn
Fachbereich Stadtplanung
Merkelplatz 1 | 38518 Gifhorn | Tel.: 05371-880

Bebauungsplan Nr. 14
"Waldweg Süd"
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)
Ortschaft Kästorf

URSCHRIFT
Bearbeiter: Bg / Vo
Datum: 13.10.2016
Maßstab: 1:1000