Angefertigt im Juni 2016
durch Aigner, VI

Auftragsnr. ..... 2016-8020
Gemarkung ..... Gifhorn
Flur ..... 1000
Maßstab 1: ..... 1000

DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Kocherstr. 16
Telefax 05371/9008-0 Telefax 05371/9008-76
38518 GIFHORN

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

## Planzeichenerklärung

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

WA 1 — Allgemeine Wohngebiete mit Bereichskennzeichnung (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK 7,50 m — Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß

TH 4,25 m — Traufhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

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

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

Private Grünflächen

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Anlieger, Ver- und Entsorgunsträger, Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

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

Nutzungsschablone

| WA 2 | |
|---|---|
| GRZ 0,3 | II |
| o | ED |
| OK 7,50 m | |

Art der baulichen Nutzung: WA
Vollgeschosse als Höchstmaß: II
GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß: GRZ 0,3
offene Bauweise: o
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig: ED

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser

## Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
a) Wohngebäude,
b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Die unter 1.1 nicht aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Hierbei handelt es sich um die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.
§ 13 BauNVO bleibt unberührt.

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten, welche gleichzeitig als Stellplatz genutzt werden. Grundstückseinfriedungen sind von dieser Regelung nicht betroffen.

1.4 In dem Wohngebiet WA 1 dürfen Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

**2. Maß der baulichen Nutzung / Sonstige nutzungsbezogene Festsetzungen**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 6, 11, 14 BauGB)**

2.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 für Wohngebäude je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

2.2 Die Mindestgröße für neu zu bildende Baugrundstücke beträgt:
a) bei Einzelhäusern 600 m²;
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 375 m².

2.3 Die maximal zulässige Anschlussbreite der Zufahrten und Zugänge für neu zu bildende Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche beträgt insgesamt:
a) bei Einzelhaus- Baugrundstücken 4 m
b) je Doppelhausgrundstück 3 m.

2.4 Für das anfallende Oberflächenwasser erfolgt keine Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation.
a) Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 anzulegen und zu betreiben.
Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder 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. Bauanzeigeverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung - BauVorlVO, NI).
b) Versickerungsschächte oder ähnliche Einrichtungen, die das Eindringen von Oberflächenwasser ohne Filterung durch eine belebte Bodenzone direkt in das anstehende Erdreich ermöglichen, sind nicht erlaubt.
c) Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m² ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach ATV-DVWK Merkblatt M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" nachzuweisen.
d) Bei Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dieses der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen
e) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sowie der öffentlichen Grünfläche 2 sind dauerhaft begrünte Versickerungsflächen anzulegen.

**3. Höhe baulicher Anlagen**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB u. § 16 BauNVO)**

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) über dem Bezugspunkt höchstens 0,75 m betragen.

3.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die Oberkante baulicher Anlagen mit 7,50 m festgesetzt. Oberkante im Sinne der Festsetzung ist der höchste äußere Punkt des Gebäudes (Dachfirst bei geneigten Dächern bzw. Attika bei Flachdächern). Eine Überschreitung durch technische Anlagen wie Aufzugschächte, Antennenanlagen, Schornsteine etc. ist zulässig.

3.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die maximale Traufhöhe mit 4,25 m festgesetzt. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

3.4 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

**4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

4.1 Als Abgrenzung zum Außenbereich ist im Süden des Plangebietes ein 5,00 m breiter, 2-reihiger Strauchgürtel aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Der Abstand der Pflanzreihe zur nördlichen Grenze soll 1,50 m betragen. Die Sträucher sind in Gruppen von 5 Stück pro Art anzupflanzen, der Abstand der Sträucher zueinander beträgt 1,50 m, der Reihenabstand 3,00 m.
5 Jahre nach der Anpflanzung ist der Strauchgürtel auf 3,00 m Pflanzenabstand auszudünnen, um den Erhalt und eine funktionsgerechte Entwicklung zu gewährleisten.

4.2 Als Straßenbegleitgrün sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 18 mittelkronige Laubbäume als Hochstamm anzupflanzen.

4.3 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und mind. 9 m² Fläche vorzusehen. Bei Anpflanzungen in den Versickerungsflächen kann die Versickerungsfläche eingerechnet werden. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

4.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1 ist eine Parkanlage anzulegen. Auf dieser Fläche sind mindestens ein großkroniger Laubbaum, drei mittelkronige Laubbäume sowie 24 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume sind einzeln und in Gruppen bis zu 3 Stück, die Sträucher sind in Gruppen zu je 3 - 6 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume soll untereinander 5 - 10 m, der Sträucher soll untereinander 1,00 - 2,00 m betragen. Die Sträucher sind vordringlich im Norden und Westen der Fläche zu pflanzen.
Die Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen mit gebietsheimischem Saatgut zur Entwicklung eines Landschaftsrasens einzusäen.
Wege sind mit wassergebundenen Deckschichten auszubilden. Eine parktypische Möblierung mit Bänken etc. ist zulässig.

4.5 Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen (TF 4.2 - 4.4) resp. 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude (TF 4.1) herzustellen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode durch Gehölze der gleichen Art zu ersetzen.

**Hinweise:**

1. Das Plangebiet befindet sich in dem Einzugsgebiet des Wasserwerkes Gifhorn. Eine Schutzgebietsausweisung ist noch nicht erfolgt. Bei Ausweisung wird der Schutzstatus dem eines Wasserschutzgebiet III/ b entsprechen.

## Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

**Bebauungsplan Nr. 15 „Silbereiche Süd"**
Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

**§ 1 - Geltungsbereich**

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die allgemeinen Wohngebiete in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 "Silbereiche Süd" mit ÖBV. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung von Dachformen, Dachneigungen und Dachfarben sowie Einfriedungen.

**§ 2 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen**

2.1 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich zu gestalten.

**§ 3 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung**

3.1 Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Dachdeckungen mit Tonziegeln oder Betondachsteinen nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR in den folgenden Farben zulässig:

Naturrot bis Ziegelrot
(in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 2001-Rotorange, 3016-Korallenrot und 8004-Kupferbraun),

Braun
(in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 8002-Signalbraun, 8011-Nussbraun und 8014 Sepiabraun) und

Grau / Anthrazit
(in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 7015-Schiefergrau, 7016-Anthrazitgraum, 7021 Schwarzgrau und 7043-Verkehrsgrau B, 5004-Schwarzblau, 5008-Graublau und 5011-Stahlblau)
zulässig.

Mischtöne der genannten Farbreihen sind zugelassen. Bei flach geneigten Dächern und Flachdächern sind auch begrünte Dächer zulässig.

3.2 Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer und Flachdächer (kleiner 15°) Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten sowie Garagen und Nebenanlagen. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.

3.3 Doppelhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

3.4 Dacheinschnitte und Dachgauben (sowie sog. Zwerchgiebel und „Friesengiebel") sind nur bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Diese haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von min. 2,00 m einzuhalten. Bei Dacheinschnitten und Dachgauben sind zusätzlich folgende Mindestabstände einzuhalten: 1,00 m zum First und 0,70 m (= ca. 2 Dachziegelreihen) zum unteren Dachrand jeweils gemessen in der Dachschräge senkrecht zum First. Auf einer Dachfläche sind entweder nur Einschnitte oder nur Gauben zulässig. Die Dacheinschnitte und Dachgauben sind pro Dachflächen jeweils in einheitlicher Höhe anzuordnen.

**§ 4 - Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen**

4.1 Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind mit einer Höhe bis zu 1,00 m über Oberkante Straßenachse und nur als lebende Hecke oder als lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun oder Doppelstabmattenzaun, als Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Mauern aus Lese- und Findlingsgestein oder Gabionen zulässig. Dabei darf die Mauer aus Lese- und Findlingsgestein oder Gabionen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Eine Be- oder Hinterpflanzung bis 1,00 m Höhe ist zulässig. Gleiches gilt für die anschließenden Grundstücksflächen bis zur vorderen Baugrenze, maximal jedoch bis zu einem Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen. Bezugshöhe ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück.

**§ 5 - Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

**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 2 Absatz 3 des Gesetzes v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) 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 § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116) 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 25.09.2017 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den beistehenden textlichen Festsetzungen und der beistehenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 09. Nov. 2017

Matthias Nerlich
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke:**

**Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 03.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Silbereiche Süd" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Kästorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 09. Nov. 2017

Matthias Nerlich
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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2016; AZ 2016 - 8020). 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, 03.11.2017

Erdmann
Öffentl. best. Verm. Ing.

**Planverfasser**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Büro für Stadtplanung GbR,
Dr.-Ing. W. Schwerdt,
Waisenhausdamm 7,
38100 Braunschweig

Braunschweig, den 17/10/2017

Hennig Schwerdt
Stadtplaner

**Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 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 12.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.06.2017 bis 21.07.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 09. Nov. 2017

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 25.09.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 09. Nov. 2017

Matthias Nerlich
Bürgermeister

**Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31. Jan. 2018 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 1 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 31. Jan. 2018 in Kraft getreten.

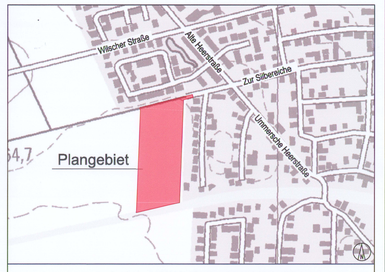
Gifhorn, 05. Feb. 2018

Matthias Nerlich
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung**
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift 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, 11. Nov. 2019

Matthias Nerlich
Bürgermeister




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016 LGLN

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

**Bebauungsplan Nr.15**
**"Silbereiche Süd"**
**mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)**
**Ortschaft Kästorf**

URSCHRIFT

Datum: 25.09.2017
Maßstab: 1: 1000