



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015 LGLN

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) hat der Rat der Stadt Gifhorn am 13.06.2016 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den bestehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Gifhorn, 17.10.2016

Matthias Nerlich
Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Kaiserholz“, Neufassung, Teilbereich 1, Ortschaft Neubokel beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
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 des Niedersächsischen Gesetzes 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 11.05.2015; AZ: L4-17/2015). 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

Matthias Nerlich
Bürgermeister



Planverfahren
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gifhorn.
Gifhorn, 13.10.2016

Dr. Mirow

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 03.03.2016 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 15.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 24.03.2016 bis 25.04.2016 gem. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Gifhorn, 17.10.2016

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan 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 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 10 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan 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 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, 14. Nov. 2017

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

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

 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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 0,4 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 BauGB)

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

5. 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 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

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

 Mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstücke, der Ver- und Entsorgungsträger und der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nutzungsschablone

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MD | 2WO | I | Art der Festsetzung: Beschränkung der Zahl der Wohnungen: Vollgeschosse als Höchstmaß: GRZ mit Dezimalzahl: offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig: | MD | 2WO | I | Art der Festsetzung: Beschränkung der Zahl der Wohnungen: Vollgeschosse als Höchstmaß: GRZ mit Dezimalzahl: offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig: |
| 0,4 | 0,4 | 0 | | 0,4 | 0,4 | 0 | |
|  |  |  | |  |  |  | |

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Naturschutzgebiet (NSG)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des Dorfgebietes (MD) sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen – Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, – Tankstellen

nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

2. Im gesamten Plangebiet sind nicht zulässig: – Vergnügungsgaststätten wie z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Festhallen, Wertbüros; – solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sex. Swinger-Clubs, Film- und Fotostudios sowie gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen; – Räumlichkeiten zur Wohnungsprostitution.

2. Bauweise / Zulässige Anzahl von Wohneinheiten / Gebäudehöhen

1. Die Bezugshöhe für die Bestimmungen zur baulichen Höhe der nachfolgenden Regelungen ist die Fahrhohobkante der nächstgelegenen Straße (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittellinie des Gebäudes senkrecht zur Verkehrsfläche). Sofern Baugrundstücke an unterschiedliche Straßen angrenzen, ist die Höhenlinie 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.

2. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

5. Die Traufhöhen der Hauptgebäude (Schnittpunkt Dach / Außenwand) müssen bei l-geschossiger Bauweise mindestens 3,00 m und höchstens 4,5 m über Bezugshöhe und bei l-geschossiger Bauweise mindestens 3,00 m und höchstens 6,5 m über Bezugshöhe betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

6. Aus gestalterischen Gründen sind Abweichungen von den zulässigen Traufhöhen auf einer Länge von bis zu 5,00 m und einer Höhe bis zu 1,00 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4)

7. Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe darf bei l-geschossiger Bauweise maximal 9,0 m und bei l-geschossiger Bauweise maximal 10 m über Bezugshöhe betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4)

3. Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

1. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S. des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 3 m bzw. 5 m (entsprechend der jeweils festgesetzten Baugrenze) beträgt und die rückwärtige Baugrenze im Bereich des nördlich angrenzenden Grundstücks Tuunkamp 43 um nicht mehr als 3 m überschritten wird. (§ 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. Im gesamten Plangebiet sind die Erschließungsanlagen ohne Niederschlagswasser-Kanalisation erstellt. Daher müssen auf allen privaten Grundstücksflächen geeignete Anlagen zur vollständigen Versickerung oder Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers hergestellt werden. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 anzulegen und zu betreiben.

Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelender 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. Bauantragverfahren für jedes Baugrundstück zusätzlich zu dem Entwässerungsantrag auch ein Versickerungskonzept einzuzeichnen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorschriftenverordnung - BauVVO, NI). (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

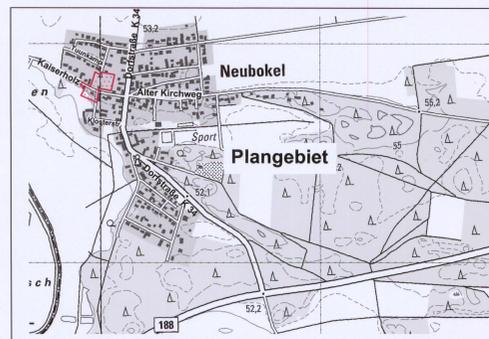
2. Baugrundstücke sind an die Höhenlage der jeweils benachbarten Straßen- bzw. Versickerungsfläche anzupassen.

Hinweise:

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 der Artenschutz zu beachten. Insbesondere sind potenzielle Quartiere von Fledermäusen zuvor auf Besiedlung zu überprüfen.

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



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

 **Stadt Gifhorn**
Fachbereich Stadtplanung
Mehrfelder 1 | 38543 Gifhorn | Tel: 05373 88-0

Bebauungsplan Nr. 5
"Kaiserholz", Neufassung, Teilbereich 1,
Ortschaft Neubokel

 **URSCHRIFT**
Bearbeiter: Lg / Vo
Datum: 13.10.2016
Maßstab: 1:1000