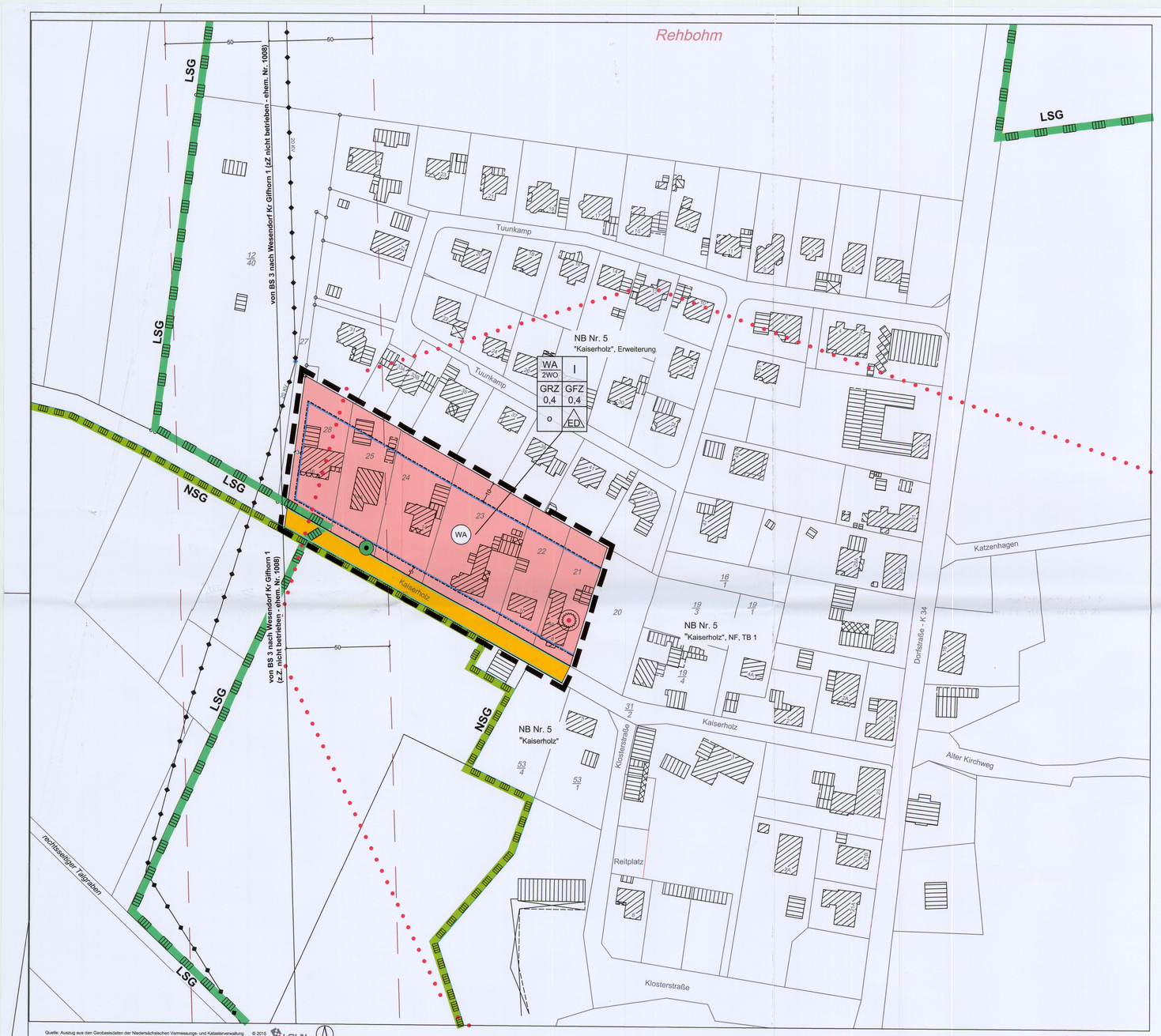


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015 LGLN

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA / 2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

GFZ 0,4 — Geschoßflächenzahl 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)

I — 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)

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

O — 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)

Nutzungsschablone

WA / 2WO	I
GRZ 0,4	GFZ 0,4
o	ED

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

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

NSG — Naturschutzgebiet (NSG)

LSG — Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Grenze innerhalb Einwirkungsbereich stillgelegter Bergbau

Verfülltes Bohrloch (GF 17) vermutete Lage mit Sicherheitsradius (5 m)

Stromleitung 20 kV

Schutzstreifen Richtfunktrasse GF 1 (ehem. Nr. 1008, 2 x 50 m, z.Z. nicht betrieben), max. Bauhöhe 74 m über NN

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen
   – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

   sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen
   – Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   – 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. Im gesamten Plangebiet sind nicht zulässig:
   – Vergnügungsstätten wie z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Festhallen,Wettbüros; 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, sog. 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 Fahrbahnoberkante 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 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.

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 mindestens 3,00 m und höchstens 4,5 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 maximal 9,0 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 5 m beträgt
     und
     die rückwärtige Baugrenze um nicht mehr als 3 m überschritten wird.

   (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

4. Grundstückszufahrten

1. Je Flurstück (Flurstücksnummern 21, 22, 23, 24, 25 der Flur 1, Gemarkung Neubokel) ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von max. 5,00 m zur Straße Kaiserholz zulässig. Dies gilt ebenso für aus diesen Flurstücken herausgeteilte (rückwärtige) Baugrundstücke. Diese sind ebenfalls über die Ein- und Ausfahrt des jeweiligen Vordergrundstücks zu erschließen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. 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)

6. 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 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 zusätzlich zu dem Entwässerungsantrag auch ein Versickerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung - BauVorlVO, 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.

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

Verfüllte Bohrung:
Auf dem Flurstück 21 der Flur 1, Gemarkung Neubokel befindet sich ein verfülltes Bohrloch. Um derartige Bohrlöcher ist ein Sicherheitsabstand (Radius 5 m) einzuhalten, der von Überbauungen und Abgrabungen freizuhalten ist.

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 beistehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 16.06.2016

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „ Kaiserholz", Neufassung, Teilbereich 2, Ortschaft Neubokel beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 16.06.2016

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 L4-170/2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neuen bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, 21. JUNI 2016

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
Katasteramt Gifhorn
Am Schloßgarten 5 • 38518 Gifhorn

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gifhorn.

Gifhorn, 16.06.2016

Hampke

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 bekanntgemacht. 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. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 16.06.2016

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, 16.06.2016

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 6 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2016 in Kraft getreten.

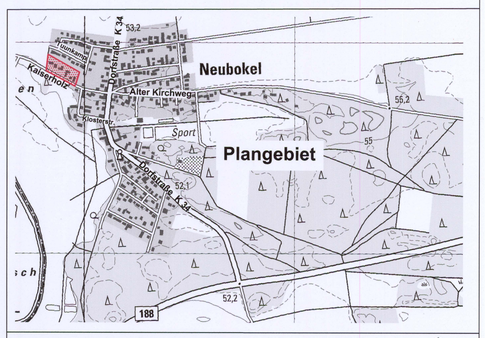
Gifhorn, 09. Aug. 2016

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



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

Stadt Gifhorn

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

Bebauungsplan Nr. 5
"Kaiserholz", Neufassung, Teilbereich 2, Ortschaft Neubokel

URSCHRIFT

Bearbeiter:	Lg / Vo
Datum:	15.06.2016
Maßstab:	1:1000