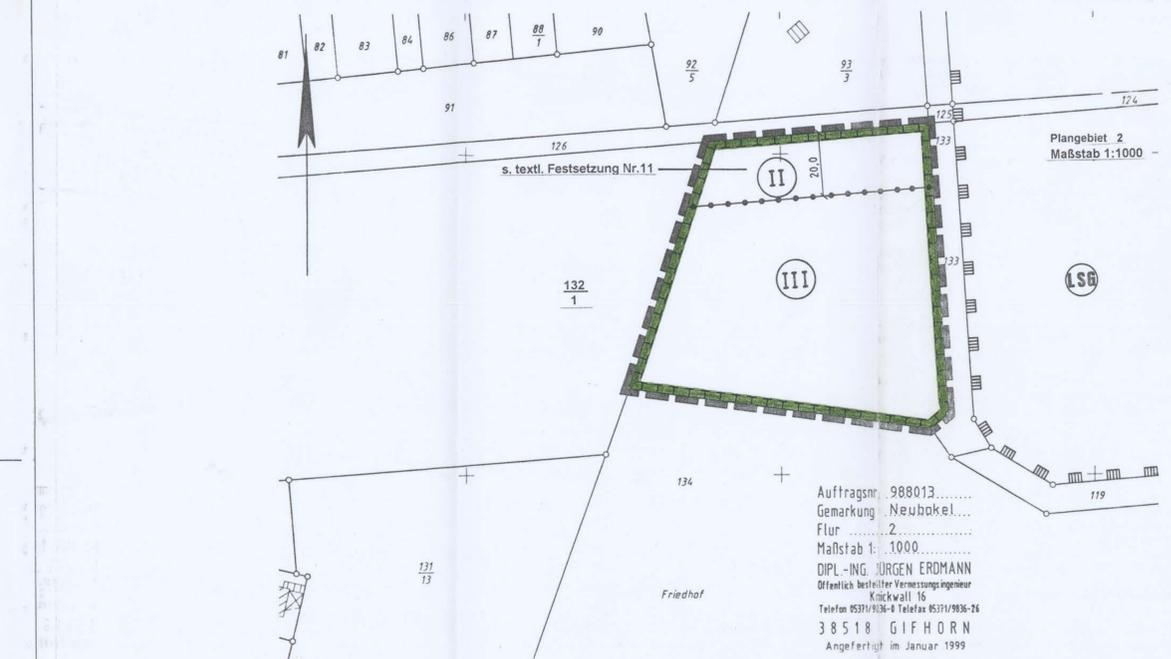


Angefertigt im Dezember 1998
 Auftragsnr. 988013
 Gemarkung Neubokel
 Flur 2
 Maßstab 1:500
 DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knieckwall 16
 Telefon 05371/56778 Telefax 05371/56938
 3 8 5 1 8 G I F H O R N



Auftragsnr. 988013
 Gemarkung Neubokel
 Flur 2
 Maßstab 1:1000
 DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knieckwall 16
 Telefon 05371/56778 Telefax 05371/56938-26
 3 8 5 1 8 G I F H O R N
 Angefertigt im Januar 1999

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

DORFGEBIETE (s. textl. Festsetzung Nr. 2.)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

OFFENE BAUWEISE
 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (s. textl. Festsetzung Nr. 3.)
 BAUGRENZE

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
 ENRICHTUNGEN UND ANLAGEN FEUERWEHR (s. textl. Festsetzung Nr. 1.)

VERKEHRSLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
 PRIVATE ERSCHLIEßUNGSFLÄCHEN
 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT
 ZWIECKBESTIMMUNG
 WIESE UND WEIDE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (s. textl. Festsetzung Nr. 5. und 10.)
 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (s. textl. Festsetzung Nr. 10.)
 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (s. textl. Festsetzung Nr. 8.)
 ERHALT VON EINZELBÄUMEN (s. textl. Festsetzung Nr. 5.)
 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)
 SCHUTZGEBIET UND SCHUTZOBJEKT:
 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET GIFHORNER, WINKELER, FAHLE HEIDE UND ANGRENZENDE LANDSCHAFTSTEILE

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER HINTERLIEGENDEN GRUNDSTÜCKE SOWIE DER VER- UND ENTSORGER ZU BLASTENDE FLÄCHEN
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 HILFSLINIE
 RECHTER WINKEL

Textliche Festsetzungen

- In der Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig:
 - Feuerwehrraum einschließlich zugehöriger Freiflächen, Nebenanlagen und Flächen für den ruhenden Verkehr.
- Die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergrünungsflächen sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- Je Einzelhaus sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Zum Ausgleich für Flächenversiegelungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgendes festgesetzt:
 Pro 300 m² versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (s. Anlage zur Begründung) zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume (zu erhaltende und zu pflanzende) sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind durch neue zu ersetzen.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen oder Sträuchern (s. Anlage zur Begründung) zu bepflanzen. Abgängige Bäume und Gehölze sind durch neue zu ersetzen.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von 15 m² Grundfläche zulässig. Hierbei ist ein Abstand von mindestens 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- Im Plangebiet 1 sind Fenster, Fenstertüren und andere Öffnungen zu Aufenthaltsräumen, von denen aus der Festplatz und das Dorfgemeinschaftshaus eingesehen werden können, in Schallschutzbauweise mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB(A) - dies entspricht gemäß VDI 2719 der Schallschutzklasse 4 - auszubilden. Hierbei sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Die im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) dienen als Ausgleichsflächen im naturschutzrechtlichen Sinn.
 Fläche I: Der vorhandene Gehölzstreifen (Bäume und Sträucher) ist in seinem Bestand dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind durch neue zu ersetzen.
 Fläche II: Als Maßnahme ist eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese zu entwickeln.
 Fläche III: Die Fläche ist in ihrem Bestand (extensiv genutztes Grünland) dauerhaft zu erhalten.
- Entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 128 und 132/1 der Flur 2, Neubokel, ist gemäß der Schau- und Unterhaltungsordnung für Gewässer III, Ordnung des Landkreises Gifhorn ein 5 m breiter Streifen entlang der oberen Böschungskante so zu bewirtschaften, daß die Gewässerunterhaltung und -räumung nicht beeinträchtigt wird.

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 / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Gifhorn, den 14.12.1999

Birth
 Bürgermeister

Jan
 Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.

beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, den

Jans
 Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 2 NB
 Maßstab: 1:1000 u. 1:500
 Vervielfältigungs- und
 Erlaubnisvermerk
 Plangrundlage erteilt durch
 DIPL. ING. J. ERDMANN
 am: 12.1999
 Az.: 988013-7

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.1998). 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, den 20. Dez. 1999

Erdmann
 Öffentlich best. Verm.-Ing.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtplanung und Umwelt.

Gifhorn, den 11.11.1999

Albrecht
 Bauoberrat

Der VA der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 01.07.1999 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 30.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Gifhorn, den 11.11.1999

Jan
 Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, den 14.12.1999

Jan
 Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 3 BauGB am 31.03.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 3 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2000 in Kraft getreten.

Gifhorn, den 31.03.2000

Jan
 Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn, den 03.12.2003

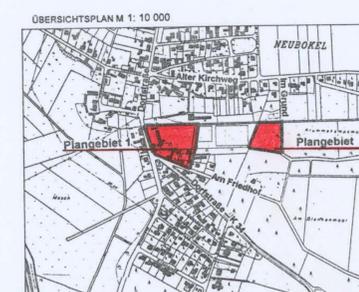
Jan
 Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn, den 14.06.2007

Birth
 Bürgermeister

Jan
 Stadtdirektor



STADT GIFHORN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

FEUERWEHR, ORTSCHAFT NEUBOKEL
 PLANGEBIET 1 UND 2

M 1:500, M 1:1000

UMSCHRIFT