

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

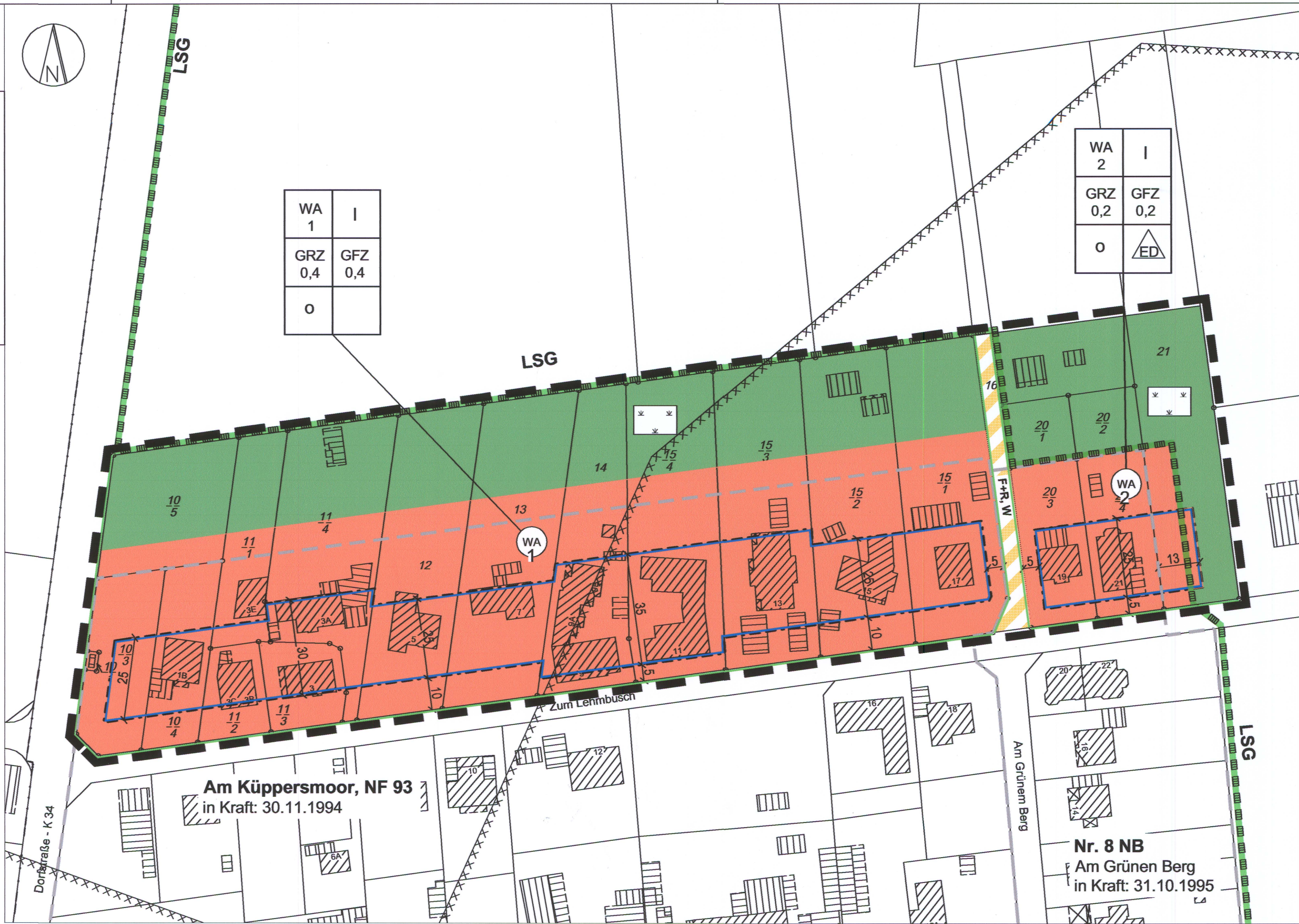
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2015

**LGLN**  
Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Gemarkung: Neubokel  
Flur: 2  
Aktezeichen: L4-168/2015

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand vom 11.05.2015). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

### Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen



**Präambel**

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) in der bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Gifhorn am 05.10.2020 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den bestehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 08.03.2021

*Matthias Nerlich*  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke:**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Zum Lehmusch“, Ortschaft Neubokel beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 08.03.2021

*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 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.05.2015; AZ: L4-168/2015).  
Sie sind 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, 09.03.2021

*Matthias Nerlich*  
Bürgermeister

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

Gifhorn, 01.03.2021

*Maika Klesen*  
Maika Klesen

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 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 09.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.12.2019 bis 17.01.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gifhorn, 08.03.2021

*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 05.10.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 08.03.2021

*Matthias Nerlich*  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 3 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2021 in Kraft getreten.

Gifhorn, 09.04.2021

*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 Mängeln des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn,

Bürgermeister

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 4 BauNVO)
  - WA 1 - 2: Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GFZ 0,2: Geschosflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GRZ 0,2: 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)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 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)

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - WA: Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - F+R: Fuß- und Radweg
  - W: Wirtschaftsweg
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Gärten, Wiesen und Weiden (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

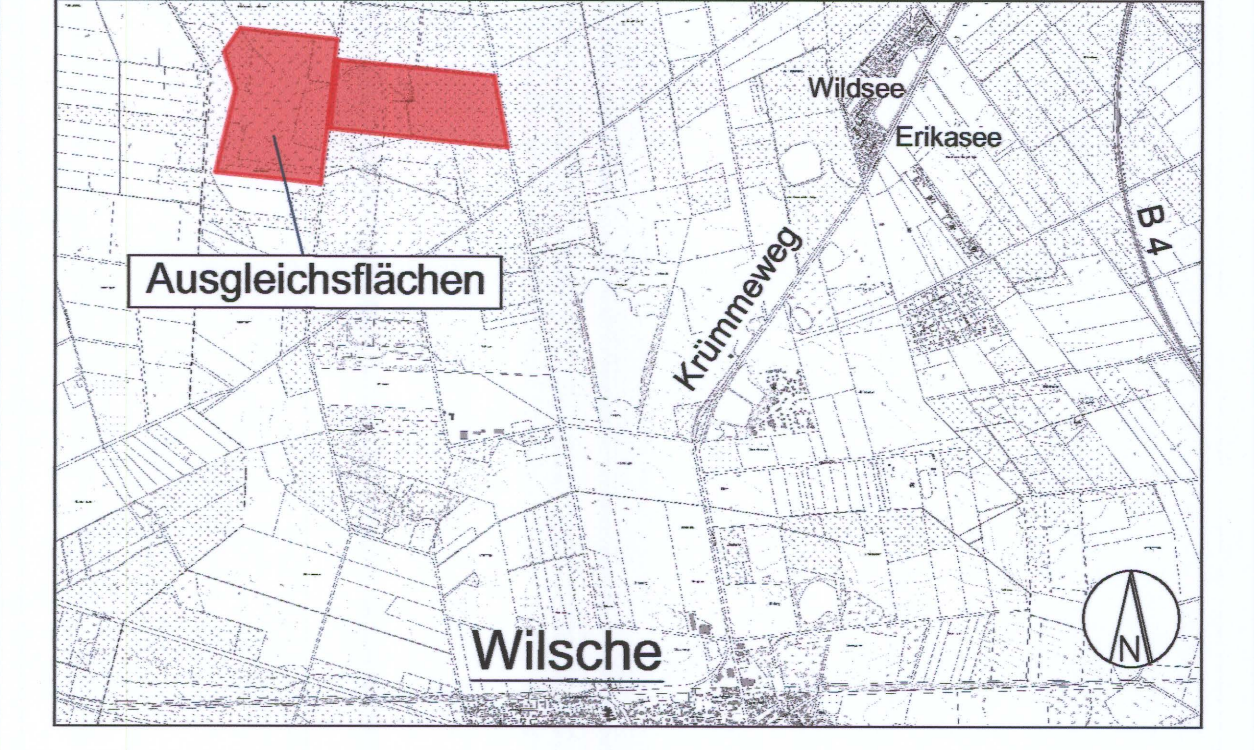
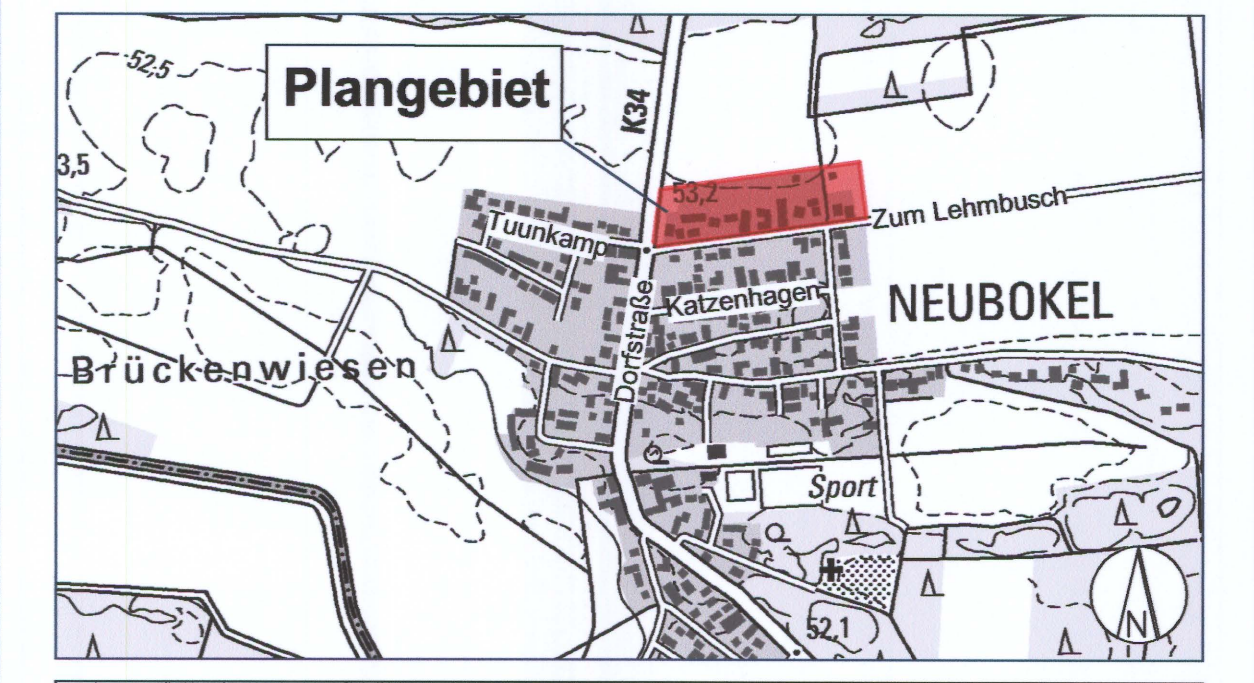
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne
  - Nutzungsschablone: Art der Festschließung: Vollgeschosse als Höchstmaß: WA 1-2; GRZ mit Dezimalzahl: GRZ 0,2; GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß: GFZ 0,2; offene Bauweise: o; Einzel- und Doppelhäuser: ED
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Landschaftsschutzgebiet (LSG) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzungen der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind; Einwirkungsbereich des stillgelegten Bergbaus (Erdb) (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - Innenbereich der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind 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)
  - Im gesamten Plangebiet sind nicht zulässig:
    - solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Kennzeichen 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Bauweise / Zulässige Anzahl von Wohneinheiten / Gebäudehöhen**
  - Die Bezugshöhe für die Bestimmungen zur baulichen Höhe der nachfolgenden Regelungen ist die Fahrnischenkante der nächstgelegenen Straße (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittelinie 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.
  - Im WA 2 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Im WA 2 ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - 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)
  - 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)
  - 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)
  - Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe darf maximal 9,0 m über Bezugshöhe betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4)
- Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen**
  - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S. des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 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 m<sup>2</sup> 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)
 Ausgenommen hiervon sind Einhausungen für Müll-/Sammelbehälter sowie Anlagen für Elektromobilität (Ladestationen) und Fahrradstellanlagen
- Private Grünflächen**
  - Innenbereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gärten, Wiesen und Weiden“ ist die Kleinierhaltung sowie die Haltung von bis zu 5 Pferden zulässig, soweit keine Beeinträchtigung benachbarter Wohnnutzungen erfolgt.
  - Innenbereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gärten, Wiesen und Weiden“ sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
    - Ställe für die Pferdehaltung bis zu einer Größe von max. 80 m<sup>2</sup>, sofern ein Abstand von 25 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten ist;
    - weitere Anlagen für die Pferdehaltung wie z.B. Heu- und Strohlager, sofern sie sich in ihrer Grundfläche der zugehörigen Grünfläche unterordnen;
    - Paddock, Reitplatz;
    - Garten- und Gerätehäuser mit max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche;
    - Spielflächen;
    - naturnah gestaltete Gartenläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grundstückszufahrten**
  - Je Flurstück (Flurstücknummern 10/3, 10/4, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 12, 13, 14, 15/4, 15/3, 15/2, 15/1, 20/3, 20/4 und 21 der Flur 2, Gemarkung Neubokel) ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von max. 5,00 m zur Straße „Zum Lehmusch“ zulässig. Dies gilt ebenso für aus diesen Flurstücken herausgeteilte Baugrundstücke. Diese sind ebenfalls über die Ein- und Ausfahrt des jeweiligen Ursprungsgrundstücks zu erschließen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Versorgungsleitungen**
  - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Die Trossenführung hat innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Niederschlagswasserbewirtschaftung**
  - Im gesamten Plangebiet sind die Erschließungsanlagen ohne Niederschlagswasser-Kanalisation zu erstellen. Beiher müssen auf allen privaten Grundstücksflächen geeignete Anlagen zur vollständigen Versickerung oder Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers hergestellt werden. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A136 anzulegen und zu betreiben. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen zur Oberflächenentwässerung 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 Nachweis der gesicherten Erschließung ist für jedes Baugrundstück ein Versickerungskonzept zu erstellen, z.B. mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorschriften – BauVorV (NB).
  - Baugrundstücke sind an die Höhenlage der jeweils benachbarten Straßen- bzw. Versickerungsfläche anzupassen.
  - Vom Satzungsbeschluss ausgenommen.
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Nach Realisierung aller festgesetzten Maßnahmen verbleibt ein Ausgleichsdefizit.
- Als externe Ersatzmaßnahme werden 6.900 WE bezogen auf Quadratmeter bzw. 0,69 WE bezogen auf Hektar gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages, 2013, der Maßnahme in der Gemarkung Wilsche aus dem Ausgleichsflächenpool „Zwergrauscheide und Wald“ in der Flur 8 auf den Flurstücken 10 und 11/1 zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt gem. § 9 Abs. 1a BauGB.
- Hinweise:**
- Im gesamten Plangebiet gelten die Regelungen der „Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) für die Ortschaft Neubokel, Neufassung“ vom 31.07.2017.
- Grundsätzlich werden für jedes neu zu errichtende Gebäude eine projektbezogene Baugrunderkundung und ein Baugrundergutachten nach derzeit geltenden Richtlinien erforderlich.
- Das Plangebiet ist in die Erdbehrückungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdbehrückungsfähigen Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ: 305.4-24/110/2) eingestuft. Im Planungsbereich steht lokal seismischempfindlicher Baugrund an. Bei Bauvorhaben sind die geotechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.
- Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbe.de/cardmap3>) entnommen werden.
- Das östliche Plangebiet liegt innerhalb des Einwirkungsbereiches stillgelegten Bergbaus.
- Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen.
- Teile des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet „Gifhorn, Winkel und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“. Die entsprechende Verordnung ist zu beachten.
- Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Artenschutzrecht zu beachten.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit gelten in Bereichen von Straßeneinmündungen und Kreuzungen (Sichfelder) nach Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG), § 31 ggf. geringere Höhen für Einfriedungen.
- Von einer Pferdehaltung im Plangebiet dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in Grund- und Oberflächenwasser gelangen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gemäß § 14 Luftverkehrsgesetz. Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 LGLN

**Stadt Gifhorn**  
Fachbereich Stadtplanung  
Marktplatz 1 | 38518 Gifhorn | Tel. 05371.85.0

**Bebauungsplan Nr. 10**  
"Zum Lehmusch",  
Ortschaft Neubokel

**URSCHRIFT**

Bearbeiter: lg/v  
Datum: 05.03.2021  
Maßstab: 1:1.000