

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet - Wohnen mit Pferdehaltung (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung

0,18 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Th Traufhöhe max. 3,75 m
Fh Firsthöhe max. 10 m
Sh Sockelhöhe max. 0,75 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

B Baugrenze
 o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen

Y Straßenverkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen

E Elektrizität

13. Maßnahmen für Natur und Landschaft

G Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung

15. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des Geltungsbereiches

--- mit einem Leitungsrecht für eine 20kV-Leitung zugunsten von einem Strom-Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche (Breite: 2m)

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

15 Maßangaben in Metern

--- Richtungsktrasse Ericsson Braunschweig 3 (z.Z. nicht betrieben - ehem. Nr. 1008) Schutzstreifen

--- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes - Landschaftsschutzgebiet

20 kV Stromleitung 20 kV

Bestandsangaben

▨ Gebäudebestand

--- Flurstücksgrenze

21 41/2 Flurstücknummern

Stadt Gifhorn Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) für den Bebauungsplan Nr. 11 „Pferdeweide“, Ortschaft Neubokel

§ 1 Geltungsbereich / Allgemeines

- Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 „Pferdeweide“ mit Örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Neubokel.
- Diese Satzung regelt:
 - die Gestaltung von Gebäuden
 - die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen
 - die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen
 - die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen
- Alle in dieser Satzung in Klammern genannten §§ beziehen sich auf die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der derzeit gültigen Fassung.
- Alle in dieser Satzung angegebenen Farbnamen beziehen sich auf die Farbkarte RAL-840- HR.
- Bei aneinander gebauten Gebäuden und Gebäudeteilen ist nur eine einheitliche Ausführung zulässig.

§ 2 Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

- Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit gemeinsamem First und gleichen Dachneigungen von 30-55 Grad zulässig.
- Auf Wirtschafts- und Nebengebäuden sowie Garagen ist auch eine geringere Dachneigung von 15 bis 30 Grad zulässig.
- Bei mit Bepflanzungen begrüntem Dächern sowie Glasdächern von Wintergärten und Terrassen können auch abweichende Dachneigungen (mind. jedoch 5 Grad) zugelassen werden, sofern diese das Ortsbild nicht stören.
- Für die Dachbedeckung sind nur Dachziegel/Dachsteine in den Farbtönen **Naturrot / Ziegelrot** (in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 2001-Rotorange, 3016-Koralenrot und 8004-Kupferbraun), **Brau** (in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 8002-Signalbraun, 8011-Nussbraun und 8014-Septilbraun), **Grau / Graublau / Anthrazit** (in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 7015-Schiefergrau, 7016-Anthrazitgrau, 7021-Schwarzgrau, 7043-Verkehrgrau B, 5004-Schwarzblau, 5008-Graublau und 5011-Stahlblau) zulässig.

Diese Bestimmungen gelten nicht für Solaranlagen, verglaste Flächen und mit Bepflanzungen begrünte Dächer.

- Dachanschnitte und Dachgauben haben zu den Dachrändern (First, Traufe, Ortang oder sonstige Dachränder) einen Abstand von mind. 0,7 m (ca. 2 Ziegelreihen) einzuhalten und sind auf der jeweiligen Dachfläche in jeweils gleicher Höhe anzuordnen.
- Gebäudeformen, die nur aus einem Dachraum bestehen (sog. Nur-Dach-Häuser), sind unzulässig.

§ 3 Gestaltung der Außenwände (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

- Fachwerkfassaden: Zulässig sind nur Ausfachungen in naturrotm Ziegelmauerwerk (in Anlehnung an die Farb-Nr. 2001-Rotorange, 3016-Koralenrot und 8004-Kupferbraun) sowie geputzt in weiß-beigen Tönen (in Anlehnung an die Farb-Nr. 1013-Perlwweiß, 1014-Eifenbein, 1015-Helleifenbein, 9001-Cremeweiß, 9002-Grauweiß, 9003-Signalweiß).
- Mauerwerkfassaden: Zulässig sind nur Ziegelmauerwerk und Putzfassaden in naturrotten und weiß-beigen Tönen (in Anlehnung an die Farb-Nr. 2001-Rotorange, 3016-Koralenrot und 8004-Kupferbraun; 1013-Perlwweiß, 1014-Eifenbein, 1015-Helleifenbein, 9001-Cremeweiß, 9002-Grauweiß, 9003-Signalweiß) sowie in Holztonen.
- Verkleidungen: Zulässig sind nur Verkleidungen aus natürlichen Materialien (z.B. Tonplatten, Holzverschalungen) in naturrotten und weiß-beigen Tönen (in Anlehnung an die Farb-Nr. 2001-Rotorange, 3016-Koralenrot und 8004-Kupferbraun; 1013-Perlwweiß, 1014-Eifenbein, 1015-Helleifenbein, 9001-Cremeweiß, 9002-Grauweiß, 9003-Signalweiß) sowie in Holztonen.
- Sonstiges: Glänzende, reflektierende sowie spiegelnde Materialien dürfen als Außenwandbekleidungen sowie Fenster- und Türrahmen nicht verwendet werden.

Verglaste Gebäudeteile wie z.B. Loggien, Wintergärten und Gewächshäuser sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Anbauten, Erker, Balkonbrüstungen, Fensterfaschen) können andere Materialien und Farben zugelassen werden, sofern sie nicht verunstaltend wirken.

§ 4 Einfriedungen, Sichtschutzeinrichtungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

- Als Bezugshöhe für Einfriedungen wird die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der jeweiligen Grenze zum Baugrundstück zugrunde gelegt. Angegeben ist die maximale Höhe der Einfriedung (einschl. Pfostenbestand und Bodenabstand). Als blickoffene Einfriedungen gelten Einfriedungen mit durchgängig mind. 50 % Durchsichtigkeit auf der gesamten Länge.
- Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur Holzlatenzäune in dunklen Holz- und Grünfarben und ungestrichelt holzfarben (wahlweise mit ortstypischen Betonpfosten) bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m, blickoffene Metallzäune (Schmiedezäune, Maschendraht- und Metallgitterzäune) bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m oder/und Hecken zulässig. Blickdichte Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen, Palisaden, Kunststoff- und Metallplatten) sind nicht zulässig.
- In Verbindung mit blickoffenen Einfriedungen sind Zaunsockel bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
- Die vorgenannten Regelungen gelten für die anschließenden Grundstückskanten bis zur vorderen Baugrenze, maximal jedoch bis zu einem Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sowie für die der freien Landschaft zugewandten Seiten.
- Ausgenommen von diesen Regelungen sind Wandscheiben als Sichtschutz, mit denen Freisitze untereinander abgetrennt werden, sofern diese einen Abstand von mind. 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- In Verbindung mit der Pferdehaltung sind höhere, blickoffene Einfriedungen zulässig.
- Sichtschutzwälle sind nicht zulässig.

Hinweis:

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

§ 5 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

Gem. § 80 Abs.3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Stadt Gifhorn Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) für den Bebauungsplan Nr. 11 „Pferdeweide“, Ortschaft Neubokel

Art der baulichen Nutzung

- Im Sondergebiet Wohnen mit Pferdehaltung wird die Anzahl der Pferde auf max. 15 Tiere beschränkt. Neben der Pferdehaltung ist auch die Kleintierhaltung erlaubt, wobei diese sich auf die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Tiere beschränkt.
- Im Sondergebiet Wohnen mit Pferdehaltung ist eine Wohnnutzung nur in Verbindung mit Gebäuden oder Anlagen für die Pferdehaltung (Einzel- oder Gemeinschaftstall) zulässig. Bei Aufgabe der Pferdehaltung hat die weitere Wohnnutzung Bestandsschutz.
- Neben Wohngebäuden und Nebengebäuden sind im Sondergebiet Wohnen mit Pferdehaltung dem Zweck der Pferdehaltung und dem Reitsport dienende bauliche Anlagen wie Stallgebäude, Padlocks und andere der Pferdehaltung zugeordnete Wirtschafts- und Lagergebäude zulässig. Dabei ist die Anlage einer Mistplatte lediglich in der westlichen Hälfte des Sondergebietes zulässig.

Bauweise

- Bauliche Anlagen zur Pferde- oder Kleintierhaltung müssen einen Abstand von mindestens 15 m zur Grenze des östlich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes aufweisen.
- Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes beträgt max. 10,0 m.
- Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes beträgt max. 0,75 m.
- Die Traufhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem unteren Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche beträgt max. 3,75 m. Bei Gebäuden mit einer Grundfläche von max. 50 m² darf die Traufhöhe max. 4,75 m betragen.
- Im Baugelbiet wird die Grundstücksgröße von mind. 1500 m² festgesetzt.
- In Verbindung mit der festgelegten Einzelhausbebauung wird bestimmt, dass max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude bestehen dürfen. Pro Wohnung müssen dabei mind. 1000 m² Grundstücksfläche zur Verfügung stehen.

Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

10. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Anlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungsleitungen

- Innerhalb des Sondergebietes Wohnen mit Pferdehaltung ist die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung im Bereich der privaten verkehrlichen Erschließungsanlagen vorzusehen.
- Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung ist im gesamten Plangebiet unterirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. in der privaten verkehrlichen Erschließungsanlage zu verlegen.
- Im Bereich des Leitungsrechtes zugunsten der Stromversorgung ist eine Bepflanzung mit Bäumen unzulässig. Art und Weise der Bepflanzung sind hier mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Verkehrflächen / Niederschlagswasserbeseitigung

14. Das im öffentlichen Straßenraum der Planstraße anfallende Oberflächenwasser wird dem im Straßenraum vorhandenen Regenwasserkanal (DN 500) zugeführt. Südlich der Straße Kaiserholz erfolgt eine Einleitung in das in der Aller-Niederung liegende Regenrückhaltebecken, von dem aus eine gedrosselte Abgabe in die Aller als Vorflut erfolgt.

15. Eine Ableitung des Niederschlagswassers von Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen ist nicht zulässig. Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist generell auf den jeweiligen Grundstücken oder aber zusammengefasst in einer zentralen Versickerungsanlage zu versickern. Die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser verbleibt gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) beim Grundstückseigentümer.

Für den Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzuzeichnen, das die Darstellung und Erläuterung der Anlagen gemäß der Bauvorschriften beinhalten muss. Die Versickerungsanlagen sind gem. Arbeitsblatt DWA-A-138 anzulegen und zu betreiben.

Die Versickerungsanlagen müssen bereits vor der Errichtung der Wohngebäude fertig gestellt sein und die Wasserhaltung während der Bauphase zu gewährleisten.

Regelungen im Plangebiet 2 (Kompensationsfläche)

16. Die Grünflächen (Flurstücke 36 und 37 in der Flur 6 der Gemarkung Neubokel) sind in ihrer Bewirtschaftung als Mahlwiese zu extensivieren. Auf der Fläche ist eine einschürige Mahd auf ca. 70 – 80 % der Fläche mit jährlich wechselnden Terminen im Spätf Frühjahr vorzunehmen. Eine zweischürige Mahd ist in der Anfangsphase zulässig. Das Mahdputz ist bis auf wenige Heuballen abtransportieren. Die Lagerung der Heuballen ist in der Zeit vom 1. April bis zum 30. Oktober eines jeden Jahres zulässig mit der Maßgabe, dass sie bei Hochwassergefahr zu entfernen sind.

17. Das Ausbringen von Düngern ist auf der Fläche unzulässig; gleichfalls ist der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden sowie Insektiziden unzulässig.

18. Die Nachbeweidung mit Pferden ist in der Besatzstärke von max. 2 Tieren im Spätsommer und Herbst nicht vor der zweiten Septemberrähle zulässig. Eine Parzellierung der Fläche durch Weidezäune darf dabei nicht erfolgen.

Hinweise

Grundsätzlich werden für jedes neu zu errichtende Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach derzeit geltenden Richtlinien erforderlich.

Durch die Teilung der Grundstücke 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 (NStzG) § 31 ggfs. geringere Höhen für Einfriedungen.

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 (NKKomVG) 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) sowie § 84 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5, Abs. 4 und Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. v. 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) i. V. m. § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des NKKomVG hat der Rat der Stadt Gifhorn am 29.08.2016 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den beizulegenden textlichen Festsetzungen und der bestehenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung **erwies** die Begründung beschlossen.

Gifhorn, **17. Okt. 2016**

Matthias Nerlich
Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn h**at** in seiner Sitzung am 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Pferdeweide“ mit Örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, **17. Okt. 2016**

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

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, **14. Okt. 2016**

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Warnecke, Wendentorwall 19, 38100 Braunschweig.

Braunschweig, **4.10.2016**

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 09.06.2016 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 15.06.2016 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 24.06.2016 bis 25.07.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, **17. Okt. 2016**

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 29.08.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, **17. Okt. 2016**

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **30. Dez. 2016** im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. **42** bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift ist damit **ab 0. Dez. 2016** in Kraft getreten.

Gifhorn, **10. Jan. 2017**

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, **2.3. Okt. 2018**

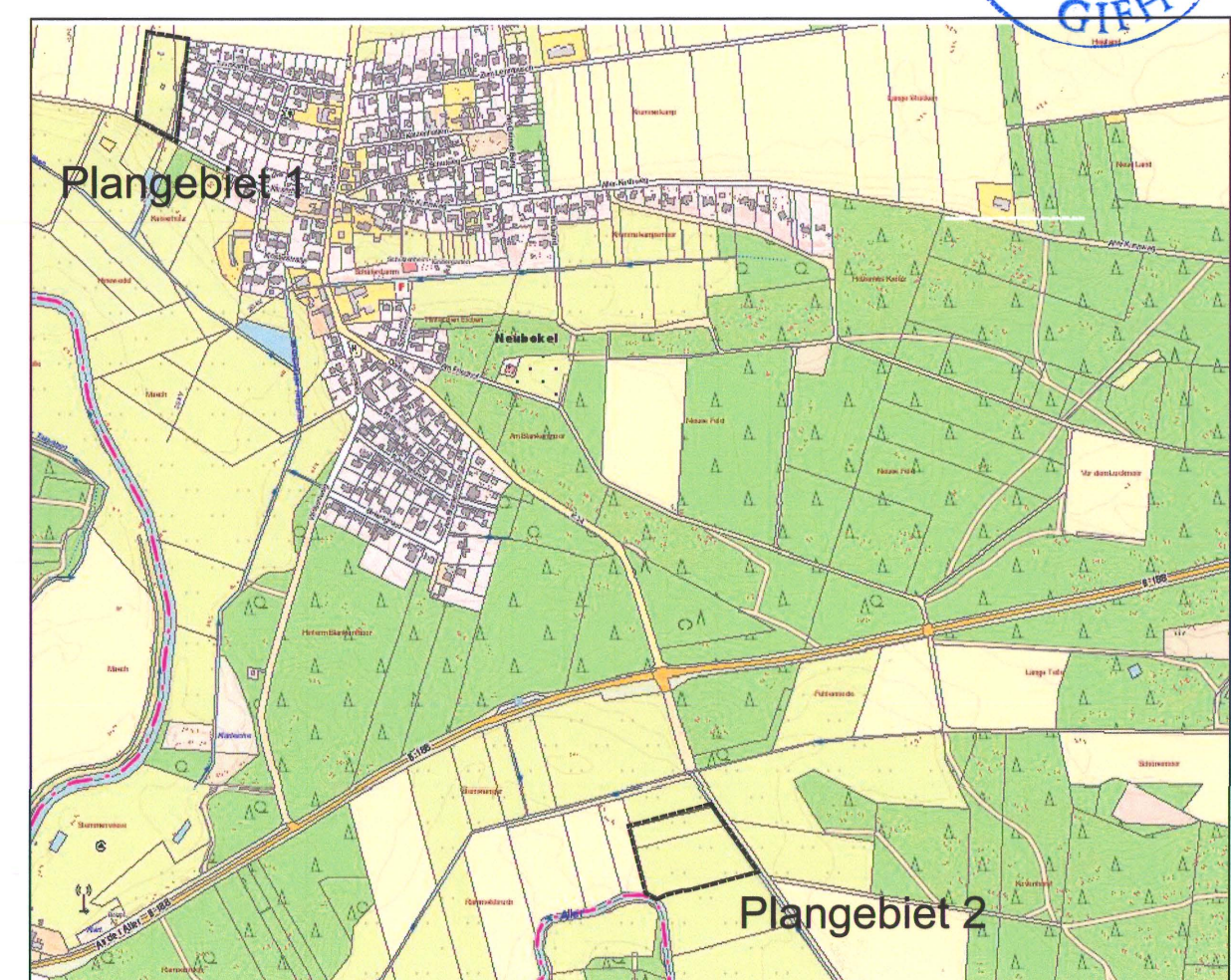
Matthias Nerlich
Bürgermeister

Erneute Bekanntmachung - Rückwirkendes Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Pferdeweide“ mit Örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 11 erneut bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift tritt mit der erneuten Bekanntmachung rückwirkend zum 30.12.2016 in Kraft.

Gifhorn, 11.12.2020

Matthias Nerlich
Bürgermeister



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



Stadt Gifhorn

Fachbereich Stadtplanung
Marpelweg 1, 38119 Gifhorn, Tel. 05371 89-0

Bebauungsplan Nr. 11
"Pferdeweide" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV),
Ortschaft Neubokel

URSCHRIFT

Bearbeiter: Planungsbüro Warnecke
Datum:

Maßstab: 1:1000