

2. Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsfächern sowie öffentlichen Grünflächen sind als Einfriedungen nur:

- blickfreie Holzstaketenzäune in dunklen Holz- und Grünfarben und ungetönt holzfarben (wahlweise mit ortstypischen Betonpfeilern) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m,
- blickfreie Metallzäune (Schmiedezäune, Maschendraht- und Metallgitterzäune) bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m,
- lebende Hecken

zuzulässig.

Blickdichte Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen, Palisaden, Kunststoff- und Metallplatten, Sichtschutzstreifen und -gewebe) sind nicht zulässig.

3. In Verbindung mit blickdichten Einfriedungen sind Zaunsockel bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

4. Die vorgenannten Regelungen gelten für die anschließenden Grundstücksflächen bis zur vorderen Baugrenze, maximal jedoch bis zu einem Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen (Vorartenbereich).

5. In Verbindung mit zulässiger Pferde- bzw. Tierhaltung sind höhere, blickfreie Einfriedungen zulässig.

6. Sichtschutzwände sind nicht zulässig.

Hinweise:

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Höhenbegrenzungen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

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

§ 5
Nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung als Grünfläche anzulegen. Das Abdecken von nicht überbauten Grundstücksflächen mit mineralischen Materialien in einer Körnung von 5 mm oder größer (Kies, Schotter, Splitt, Splittmischerchenies usw.) oder mit künstlichen Materialien und/oder Vliesen oder Folien ist unzulässig (Ausschluss von sogenannten „Schotterplätzen“).

§ 6
Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

1. Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

2. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500,00,- € geahndet werden.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet Nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - O,3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I - II
- 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)
 - Hauptfriesrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Strassenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 15 Abs. 6 BauNVO)

Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Ortsdurchfahrtsgrenze (geplant)

Hinweise und nachrichtliche Übernahme:

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

Schutzreifen Richtfunktrassen 2 x 50 m Bauhöhenbeschränkung 30 m über Grund

Nutzungsabgabe Art der Festsetzung: WA Vollgeschosse als höchstens: GRZ mit Dezimalzahl: ED 0,3 Art der Bauweise: Bauweise: WA GRZ 0,3 ED 0,3

Abgrenzung des Bereichs, der vom Satzungsbeschluss ausgenommen ist

Bereich vom Satzungsbeschluss ausgenommen!

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Innere des allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen – Gartenbetriebe – Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)
 - Innere des allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig. (Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)
- Bauweise / Zulässige Anzahl von Wohneinheiten / Gebäudehöhen
 - Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig, sofern eine Bauweise in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig, sofern eine Bauweise in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Baugrenze für die Bestimmungen zur baulichen Höhe der nachfolgenden Regelungen ist die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der das Grundstück seine Zufahrt erhält, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
 - 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 bei eingeschossiger Bauweise mindestens 3,00 m, höchstens 5,00 m über Bezugshöhe und bei zweigeschossiger Bauweise mindestens 3,00 m und höchstens 7,00 m über Bezugshöhe betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Die Höhe baulicher Anlagen ist auf maximal 10 m für eingeschossige Bebauung und auf maximal 11 m für zweigeschossige Bebauung über Bezugshöhe begrenzt. (§ 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 BauNVO)
 - Die maximal zulässige Höhe darf durch notwendige technische Anlagen wie Schornsteine oder Aufzüge um je maximal 1,5 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Die in der Planzeichnung durch Pfeile festgesetzten Hauptfriesrichtungen sind einzuhalten. Eine Abweichung von der Friesrichtung um bis zu 10 Grad in beide Richtungen ist möglich. Die Gebäudehöhe der Traufkante muss mind. 1 m länger sein als die Gebäudebreite der Gebäude. Für untergeordnete Gebäudeanteile ist eine abweichende Friesrichtung zulässig. Die Friesrichtung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Bis zur Verlegung der nördlichen Ortsdurchfahrt Neubokel (OD-Stirn) der Straße K 34 an den nördlichen Bereich des Plangebietes gilt ein Zu- und Abgangsverbot von der K 34 zu den Baugrundstücken. (§ 9 Abs. 1, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S. des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
 - Innere des allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO 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 beträgt. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
 - Ausgenommen hiervon sind Spielplätze sowie Einheiten für Müll-/Sammelbehälter, Anlagen für Elektromobilität (Ladestationen) und Fuhrparkabstellanlagen.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Im wesentlichen Plangebiet, innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, können als Ausnahme folgende bauliche Anlagen zugelassen werden, sofern sie einen Abstand von 5 m zur südlichen Plangebietsgrenze einhalten:
 - Ställe für die Tierhaltung, so lange sie sich in ihrer Grundfläche der zugehörigen Grünfläche unterordnen;
 - weitere Anlagen für die Tierhaltung wie z.B. Heu- und Strohlager, sofern sie sich in ihrer Grundfläche der zugehörigen Grünfläche unterordnen;
 - Reitplatz etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Versorgungsleitungen
 - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung hat innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Niederschlagswasserbewirtschaftung
 - Im gesamten Plangebiet ist das Niederschlagswasser zu versickern. Auf allen privaten Grundstücksflächen müssen geeignete Anlagen zur vollständigen Versickerung oder Nutzung des gemessenen Niederschlagswassers hergestellt werden. Im jeweiligen sind flexible Versickerungsanlagen vorzuziehen. Diese sind mit mindestens 2 m Abstand zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen anzulegen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitblatt DWA-A138 anzulegen und zu betreiben. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversickernder 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 legen (z.B. mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gemäß Bauvorschriften - BauVVO/NV).

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

5. Bei unklarer Bauweise ist der Keller gegen drückendes Wasser abzustützen (Weiße Wanne).

6. Öffentliche Grünflächen sind als Retentionsflächen anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7. Soziale Wohnraumförderung

Auf der >8-gemarkelten Fläche des allgemeinen Wohngebietes dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Im Plangebiet 2 ist auf der festgesetzten Fläche für Wald ein Mischwald durch natürliche Sukzession zu entwickeln. Die Anlage eines maximal 2 m breiten Fußweges von der „Dorfstraße“ zur Straße „Am Friedhof“ in wasserdurchlässiger Bauweise ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2. Zur Durchführung des Plangebietes 1 und dessen Einbindung in die umliegende Landschaft wird folgendes festgesetzt:

- Pro 180 m² versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (s. Anlage zur Begründung; Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Pro 150 m² Versiegelungsfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum im Straßenraum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 10 standortgerechte Obstbäume als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Die Flächen sind im Sinne der Biodiversität mit Wesenblümlenmatten und Gehölen zu gestalten und weiterhin zu bewirtschaften. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von wasserfesten Sitz- und Freizeitmöglichkeiten wie z.B. Bänke, Sitzgruppen, Sport- und Spielgeräten sowie eines Weges in maximal 2 m Breite in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5. Im gesamten Plangebiet sind für die Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich insektenleuchtende Leuchtstoffröhren (z.B. LED- oder Natriumdampfleuchten) zu verwenden. Öffentliche und private Beleuchtungen sind so einzurichten, dass eine Abstrahlung nur nach unten erfolgt und Streulicht abgemindert wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise:

1. Eine Erschließung des Baugebietes mit einem Gasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung wird nicht erfolgen.

2. Grundstücks- und für jedes neu zu errichtende Gebäude eine projektspezifische Baugrunderkundung und ein Baugrunderkundungsprotokoll sind heranzuziehen. Die Richtlinien sind zu befolgen.

3. Das Plangebiet 1 ist in die Erderschließungskategorie I gemäß Erlasse des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erderschließungsrelevanten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ 305.4-24 110/2) eingestuft. Im Planungsbereich steht lokal seismologisch empfindlicher Baugrund an. Bei Bauvorhaben sind die geotechnischen Erdverhältnisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodenfachinformationssystem NIBIS (<https://nibis.bag.de/cadomaps>) entnommen werden.

4. Das Plangebiet 1 befindet sich im Bereich eines Bergbauberechtigungsgebietes. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungsarbeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern: Erlaubnisfeld „Aster“ der Vermittlung Energy Germany GmbH & Co. KG, Baumsehulallee 16, 30625 Hannover.

5. Das Plangebiet 1 befindet sich innerhalb eines sog. Erdölvertrags „E1231 Colle“ der Wintershall Dea GmbH, Friedrich-Ebert-Strasse 160, 34119 Kassel.

6. Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen.

7. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Artenschutzrecht zu beachten.

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

9. Das Plangebiet 1 liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gemäß § 14 Luftverkehrsgesetz. Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

10. Im Plangebiet 1 ist mit dem Auftreten archäologischer Funde / Befunde zu rechnen. Dabei handelt es sich um Bodenschätze gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Einzelarbeiten im Plangebiet unterliegen daher einer Genehmigungspflicht durch die untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der unteren Denkmalschutzbehörde / Kreis- und Stadtarchivologie Gifhorn zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 23.08.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel und der Begründung einschließlich der mit Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 15.07.2022 bis 15.08.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gifhorn, 27.09.2023

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 20.09.2023 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 27.09.2023

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Aufhebung des Satzungsbeschlusses

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 25.09.2023 beschlossen, den erfolgten Satzungsbeschluss vom 20.09.2023 zum Bebauungsplan Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel sowie den Beschluss über die Abänderung der Stellungnahmen aufzuheben.

Gifhorn, 27.09.2023

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Erweiterter Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel mit reduziertem Geltungsbereich nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 25.09.2023 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 27.09.2023

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 27. Sep. 2023 im elektronischen Amtsblatt der Stadt Gifhorn, Nr. 64/2023 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) ist damit am 27. Sep. 2023 in Kraft getreten.

Gifhorn, 04. Okt. 2023

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innere des allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen – Gartenbetriebe – Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

Innere des allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig. (Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

Die in der Planzeichnung durch Pfeile festgesetzten Hauptfriesrichtungen sind einzuhalten. Eine Abweichung von der Friesrichtung um bis zu 10 Grad in beide Richtungen ist möglich. Die Gebäudehöhe der Traufkante muss mind. 1 m länger sein als die Gebäudebreite der Gebäude. Für untergeordnete Gebäudeanteile ist eine abweichende Friesrichtung zulässig. Die Friesrichtung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bis zur Verlegung der nördlichen Ortsdurchfahrt Neubokel (OD-Stirn) der Straße K 34 an den nördlichen Bereich des Plangebietes gilt ein Zu- und Abgangsverbot von der K 34 zu den Baugrundstücken. (§ 9 Abs. 1, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S. des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Innere des allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO 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 beträgt. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Ausgenommen hiervon sind Spielplätze sowie Einheiten für Müll-/Sammelbehälter, Anlagen für Elektromobilität (Ladestationen) und Fuhrparkabstellanlagen.

Im wesentlichen Plangebiet, innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, können als Ausnahme folgende bauliche Anlagen zugelassen werden, sofern sie einen Abstand von 5 m zur südlichen Plangebietsgrenze einhalten:

- Ställe für die Tierhaltung, so lange sie sich in ihrer Grundfläche der zugehörigen Grünfläche unterordnen;
- weitere Anlagen für die Tierhaltung wie z.B. Heu- und Strohlager, sofern sie sich in ihrer Grundfläche der zugehörigen Grünfläche unterordnen;
- Reitplatz etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung hat innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im gesamten Plangebiet ist das Niederschlagswasser zu versickern. Auf allen privaten Grundstücksflächen müssen geeignete Anlagen zur vollständigen Versickerung oder Nutzung des gemessenen Niederschlagswassers hergestellt werden. Im jeweiligen sind flexible Versickerungsanlagen vorzuziehen. Diese sind mit mindestens 2 m Abstand zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen anzulegen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitblatt DWA-A138 anzulegen und zu betreiben. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversickernder 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 legen (z.B. mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gemäß Bauvorschriften - BauVVO/NV).

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1, 3, 5 und 6, Abs. 4 und Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) (§ 10 und § 80 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)) in der bei Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift jeweils geltenden Fassung.

§ 1
Geltungsbereich / Allgemeines

1. Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel.

2. Diese Satzung regelt:

- die Gestaltung von Gebäuden
- die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen
- die Gestaltung der nicht überbauten Flächen befallener Grundstücke
- die Begründung baulicher Anlagen

3. Alle in dieser Satzung in Klammern genannten §§ beziehen sich auf die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der bei Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift geltenden Fassung.

4. Alle in dieser Satzung angegebenen Farbnamen beziehen sich auf die Farbkarte RAL-840-HR.

5. Bei Doppelhäusern ist nur eine einheitliche Ausführung in der Gestaltung zulässig.

§ 2
Dächer / (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 7 NBauO)

1. Es sind nur beidseitig geneigte Dächer mit gemeinsamem First und gleichen Dachneigungen von 30-45 Grad zulässig.

2. Bei Glasdächern von Wintergärten und Terrassen sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zugelassen.

3. Für die Dachdeckung sind nur Dachziegel/Dachsteine in den Farbtönen

Natur / Ziegelrot
(in Anlehnung an die RAL-Farbnamen 2001-Rotorange, 2016-Koralenrot und 8004-Kupferbraun).

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

1. Fachwerkfassaden: Zulässig sind nur Ausfachungen in naturtönen Ziegelmauerwerk (in Anlehnung an die Farb-Nr. 2001-Rotorange, 2016-Koralenrot und 8004-Kupferbraun) sowie gestrichelt weiß-beigen Tönen (in Anlehnung an die Farb-Nr. 1013-Periwels, 1014-Elfenbein, 1015-Hellelfenbein, 9001-Cremweiß, 9002-Grauwels, 9003-Signalweiß).

Vorhandenes Fachwerk darf nicht überputzt oder verkleidet werden.

2. Mauerwerkfassaden: Zulässig sind nur Ziegelmauerwerk und Putzfasaden in durchgehend naturtönen oder weiß-beigen Tönen (in Anlehnung an die Farb-Nr. 2001-Rotorange, 2016-Koralenrot und 8004-Kupferbraun; 1013-Periwels, 1014-Elfenbein, 1015-Hellelfenbein, 9001-Cremweiß, 9002-Grauwels, 9003-Signalweiß) sowie in Holzttönen.

3. Verkleidungen: Zulässig sind nur Verkleidungen aus natürlichen Materialien (z.B. Tonplatten, Holzverchalungen) in durchgehend naturtönen oder weiß-beigen Tönen (in Anlehnung an die Farb-Nr. 2001-Rotorange, 2016-Koralenrot und 8004-Kupferbraun; 1013-Periwels, 1014-Elfenbein, 1015-Hellelfenbein, 9001-Cremweiß, 9002-Grauwels, 9003-Signalweiß) sowie in Holzttönen.

4. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

Sonstiges: Glänzende, reflektierende sowie spiegelnde Materialien dürfen als Außenwandverkleidungen sowie Fenster- und Türumrahmen nicht verwendet werden.

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

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

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

1. Als Bezugshöhe für Einfriedungen wird die Höhenlage der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche entlang der jeweiligen Grenze zum Baugrundstück zugrunde gelegt. Angegeben ist die maximale Höhe der Einfriedung (einschl. Pfostenoberstand und Bodenstand).

Als blickfreie Einfriedungen gelten Einfriedungen mit durchgängig mind. 50 % Durchsichtigkeit auf der gesamten Länge.

Präambel

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 Abs. 3 Nr. 1, 3, 5 und 6, Abs. 4 und Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 10 Abs. 1 und § 80 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der bei Inkrafttreten des Bebauungsplans jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Gifhorn am 25.09.2023 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bestehenden textlichen Festsetzungen und der bestehenden örtlichen Bauvorschrift als Sitzung sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 27.09.2023

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 27.09.2023

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskataster
Maßstab: 1:1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wederage gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen in der bei Inkrafttreten des Bebauungsplans jeweils geltenden Fassung).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2021; AZ 2021-8015). 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, 26.09.2023

Erdmann
Öffentl. best. Verm. Ing.

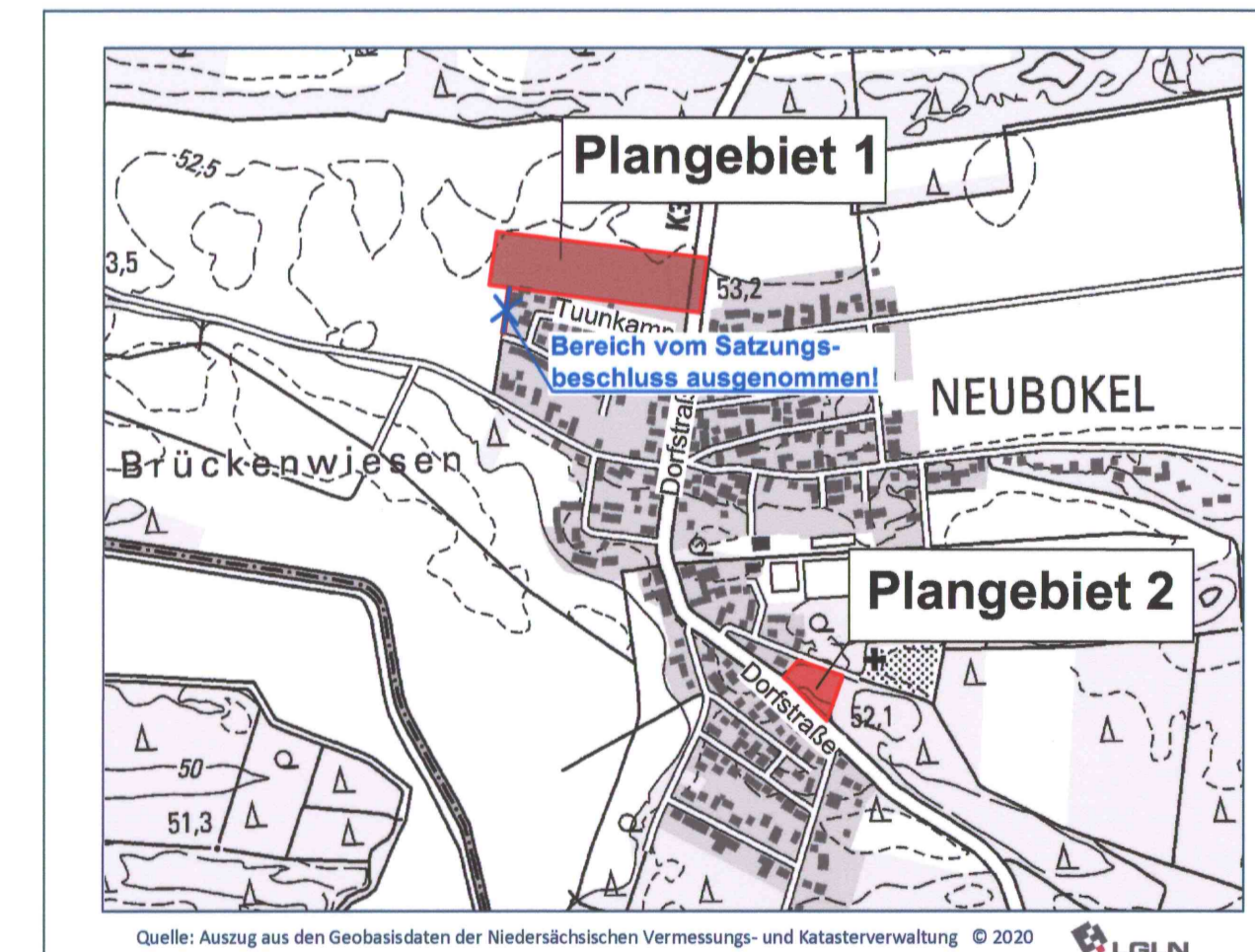
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Gifhorn.

Gifhorn, 27.09.2023

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Maik Kissen



Stadt Gifhorn

Fachbereich Stadtentwicklung
Verfahren Nr. 1028/2020 vom 16.02.2021

Bebauungsplan Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) Ortschaft Neubokel

URSCHRIFT

Beauftragter: Lg/M
Datum: 18.07.2023
Maßstab: 1:1000