



**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1-7)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GRZ 0,2 Geschossflächenzahl oder GRZ mit Deckenstütze, die Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GRZ 0,2 Grundflächenzahl oder GRZ mit Deckenstütze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 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 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - 110kV-Freileitung (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Ferngasleitung der Avacast AG BS-WOB DN 100 PN 25 (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
  - Schutzstreifen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5 und 9)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Private Grünfläche, Gehölzstreifen
  - Zufahrt ist ein Park- & Rast-Angebot mit max. 30 PKW-Platzstellen - max. 50 Fahrrad-Unterständen
- Sonstige Planzeichen
  - Mindestgröße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaß für Wohngrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - F mind. 1500 qm Baugrundstücke nur mit mindestens 1.500 m<sup>2</sup> zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 4)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger, der haltierenden Anlieger und der Rettungsdienste zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- WA 1: Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
 nicht zulässig.
- WA 2: Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen
  - sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
 nicht zulässig.
- Je Einzelhaus sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Zulässig sind nur Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 1.500 m<sup>2</sup>. Die Erstellung von Gebäuden für die zugelassenen Nutzungen ist auf Baugrundstücken, die die angegebene Mindestgröße unterschreiten, nur zulässig, wenn die Grundstücke zur Zeit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bereits bestanden.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Fläche von bis zu 50 % wird ausgeschlossen.
- Der vorhandene Baumbestand (ab 80 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdniveau) einschließlich Kiefern und Eiben mit Ausnahme der sonstigen Koniferen ist entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn vom 20.12.1993 zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.
- Beidseits der Erdgasleitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 4,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Schutzstreifen ist von selbstwüchsigem Pflanzenbewuchs freizuhalten und muß jederzeit mit Fahrzeugen des Betreibers der Leitung zugänglich sein.
- Beidseits der 110 kV-Freileitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 25 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Hinweis:  
Erlangung der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich im Abstand von 20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der B 4 eine Bauverbotzone. Hierzu sind die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), insbesondere § 9 (1), zu beachten.

**Festsetzung im gesamten Plangebiet**

WA/2Wo	I
GRZ 0,2	GFZ 0,2
o E	
F mind. 1500 qm	

**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, 14.12.2005

**Verfahrensvermerke**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 08.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/00 „Eysselheideweg“ Neufassung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht.  
Gifhorn, 14.12.2005

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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.2003, AZ 2002-8010). 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, 14.12.2005

Erdmann  
Öffentl. best. Verm. Ing.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planung und Bauordnung.  
Gifhorn, 14.12.2005

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 09.06.2005 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 24.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.07.2005 bis 05.08.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Gifhorn, 14.12.2005

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Gifhorn, 14.12.2005

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 14 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.12.2005 in Kraft getreten.  
Gifhorn, 03.01.2006

Innerhalb von zwei Jahren nach in Kraft treten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.  
Gifhorn, 28.05.2008

