

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- III-IV als Mindest- und Höchstmaß als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
- OK 15,00 m Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr.7)
- Baugrenze
- Baulinie

VERKEHRSLÄRME

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- und Radweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- unterirdisch, Schmutzwasserleitung
- WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER REGELUNG DES WASSERABFLUSSES FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgründung der für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind
- RRB Regenwasserrückhaltebecken

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

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgründung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Umgründung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- TGa Tiefgaragen
- Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechten zugunsten des Entsorgers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Ver- sowie Entsorger und Stadt zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger im Allgemeinen Wohngebiet (WA), Ver- sowie Entsorger und Stadt zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- nicht überbaubare Fläche
- überbaubare Fläche

NACHRICHTLICH

- Schallschutzbereiche (Lärmpegelbereiche) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)
- Bezugspunkte zur Festsetzung der der Gebäudeoberkante (OK)

Textliche Festsetzungen

- Verkaufsflächen für
 - Bekleidung
 - Fotoartikel und optische Erzeugnisse
 - Uhren, Schmuck
 - Lederwaren
 - Spielwaren
 - Bücher
 - Sportartikel und -bekleidung
 - Apothekenwaren
 - Schuhe
 - Elektrogeräte / Unterhaltungselektronik
 - Haushaltswaren
 sind unzulässig.

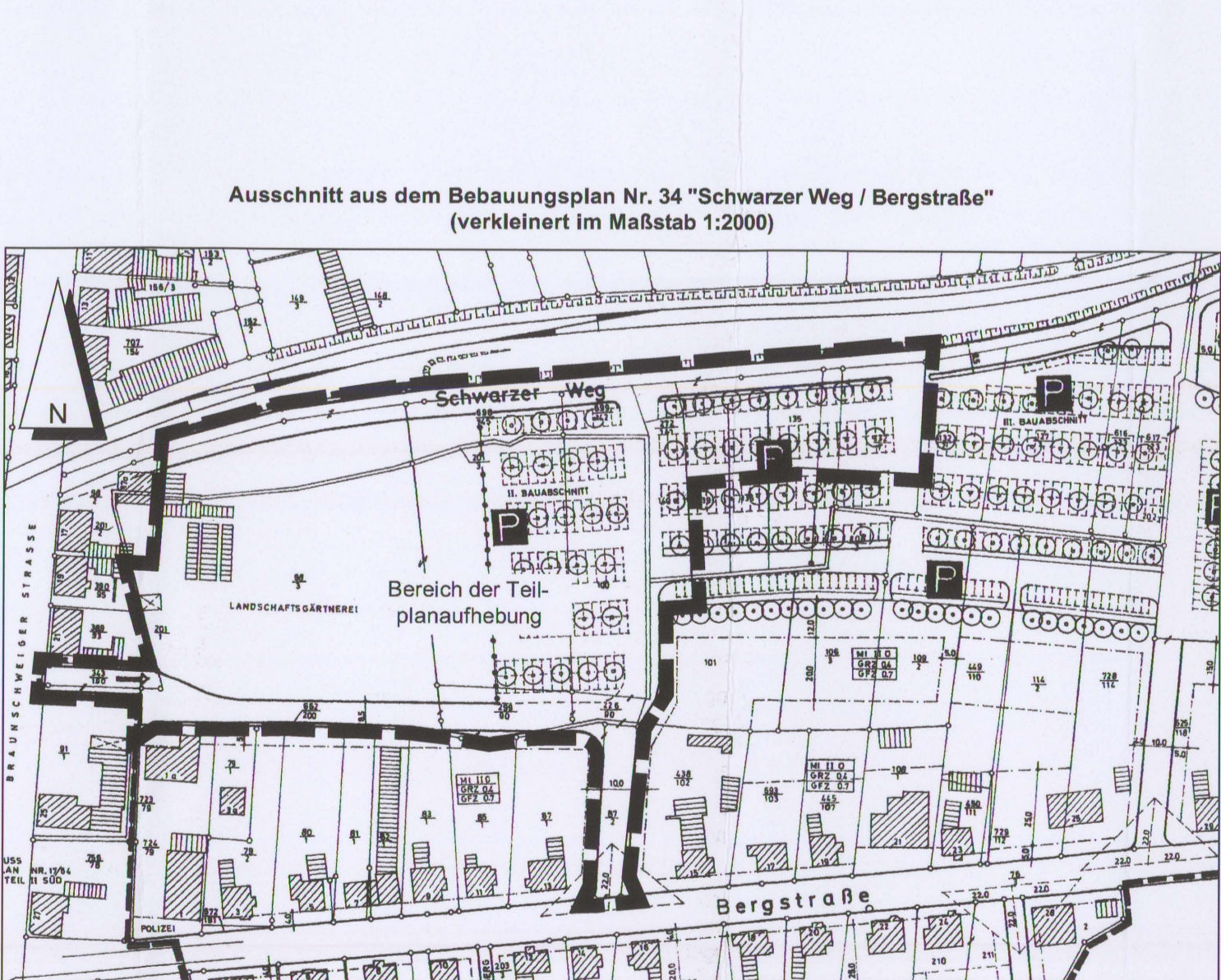
Ausnahmen von den oben genannten Bestimmungen können zugelassen werden, sofern entsprechende Waren lediglich als Geschenkartikel oder als Dekorationsgegenstände und auf begrenzten Aktionsflächen von jeweils maximal 50 m² Umfang angeboten werden. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Randsortimente (max. 25% der Verkaufsfläche) von spezialisierten Fachgeschäften mit ansonsten zulässigen Hauptsortimenten handelt.

In Verbindung mit Handwerksbetrieben können entsprechend untergeordnete Verkaufsflächen ebenfalls zugelassen werden.

- Verkaufsflächen für weitere Sortimente können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Verkaufsflächen für Sex-Shop-Artikel sind nicht zulässig. (gemäß § 1 (5) BauNVO)
- Vergnügungsgestätten wie z.B. Diskotheken, Kinos, Wettbüros sowie solche Betriebe, deren beachtliche Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sog. Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen sind ausgeschlossen (gemäß § 1 (5) BauNVO).
- Ein viertes Vollgeschoss darf maximal 80 % der Fläche des darunter liegenden dritten Vollgeschosses aufweisen (gemäß § 16 (4) BauNVO).
- Die Grundflächenzahl (GRZ) darf ausnahmsweise durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden, wenn eine Überdeckung mit einer 0,50 m dicken Belebtschicht erfolgt.

Die Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist der mit gekennzeichnete Bezugspunkt der fertiggestellten öffentlichen Planstraße innerhalb des Geltungsbereiches (Fahrhahnenoberkante des Straßenbereiches, OK = 53,80 m ü.N.N.). Die Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Mischgebietes ist der mit gekennzeichnete Bezugspunkt auf der Straßennitte der Braunschweiger Straße bei Flurstück 389/93 (Fahrhahnenoberkante des Straßenbereiches, OK = 54,30 m ü.N.N.). (gemäß § 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 34 "Schwarzer Weg / Bergstraße" (verkleinert im Maßstab 1:2000)



Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 34 "Schwarzer Weg - Bergstraße", Neufassung Teilbereich 1 tritt dieser zum Teil an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 34 "Schwarzer Weg / Bergstraße"

6. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau sind Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R_w res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _w res (dB)	Außenhaltungs- und Wohnräume	Bürosräume und ähnliches
I	bis 55	30	-	-
II	56 - 60	30	30	30
III	61 - 65	35	30	30
IV	66 - 70	40	35	30
V	71 - 75	45	40	40
VI	76 - 80	50	45	45

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ein um eine Stufe erhöhter Lärmpegelbereich heranzuziehen. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einflügelungsmaß auszustatten sind. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgesehen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der obigen Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 19.08.2015, Az.: 8000 653 338/215 UBS 089.

7. In dem Gebiet, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Fläche auf ihrer jeweiligen Westseite ohne seitlichem Grenzabstand, auf ihrer jeweiligen Ostseite mit seitlichem Grenzabstand gemäß NBauO zu errichten. Die Zulässigkeit von Garagen, Car-Ports und Abstellräumen im Bauwerk bleibt davon unberührt. Eine Gesamtbauhöhe von über 50 m ist zulässig (gemäß § 22 (4) BauGB).

8. Das anfallende Niederschlagswasser ist zu mindestens 50 % zu versickern (gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB).

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 "Schwarzer Weg - Bergstraße", Neufassung, Teilbereich 1.

§ 2 Dachneigung

Innerhalb des Mischgebietes sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 35° zulässig. Dies gilt nicht für eingeschossige Bauten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, für das eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 20° zulässig. Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon jeweils ausgenommen.

§ 3 Dachfarbe

Innerhalb des Mischgebietes muss die Dacheindeckung in der Farbe Rot erfolgen. Dies gilt nicht für eingeschossige Bauten. Den Farbraum bildet die Übersichtskarte RAL-F2 zum Farbreigister RAL 840 HR mit folgenden Farben: aus der Farbreihe Rot - die Farben RAL 3002 Karminrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3004 Purpurrot, RAL 3005 Weinrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3009 Oxydrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot Zwischenöne sind zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, für das eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, muss die Dacheindeckung in der Farbe Grau erfolgen. Den Farbraum bildet die Übersichtskarte RAL-F2 zum Farbreigister RAL 840 HR mit folgenden Farben: aus der Farbreihe - Grau - die Farben RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7021 Schwarzgrau, RAL 7024 Graphitgrau, RAL 7026 Granitgrau Zwischenöne sind zulässig.

Eingangsüberdachungen, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Photovoltaik-/Solaranlagen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

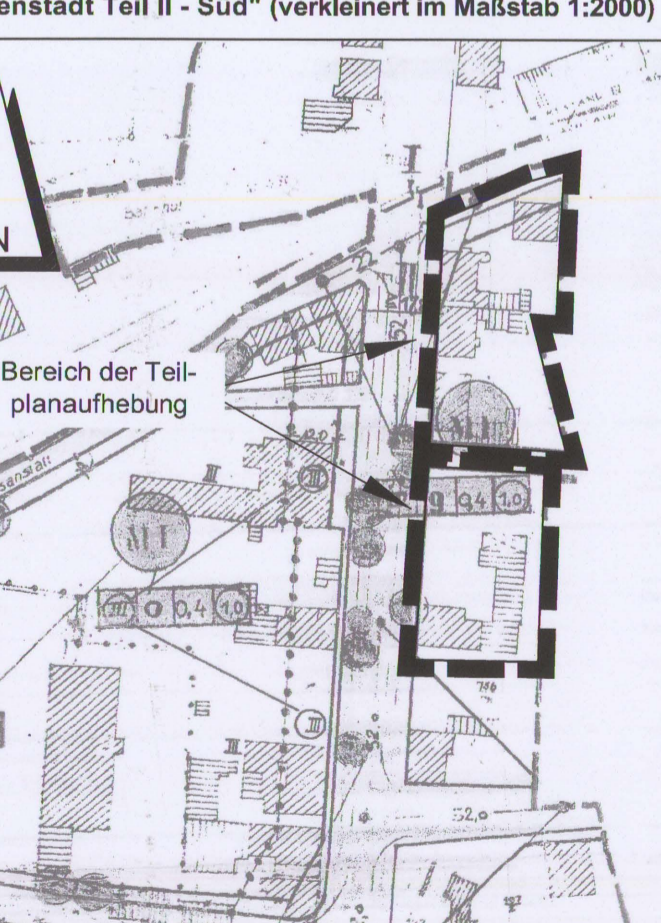
§ 4 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

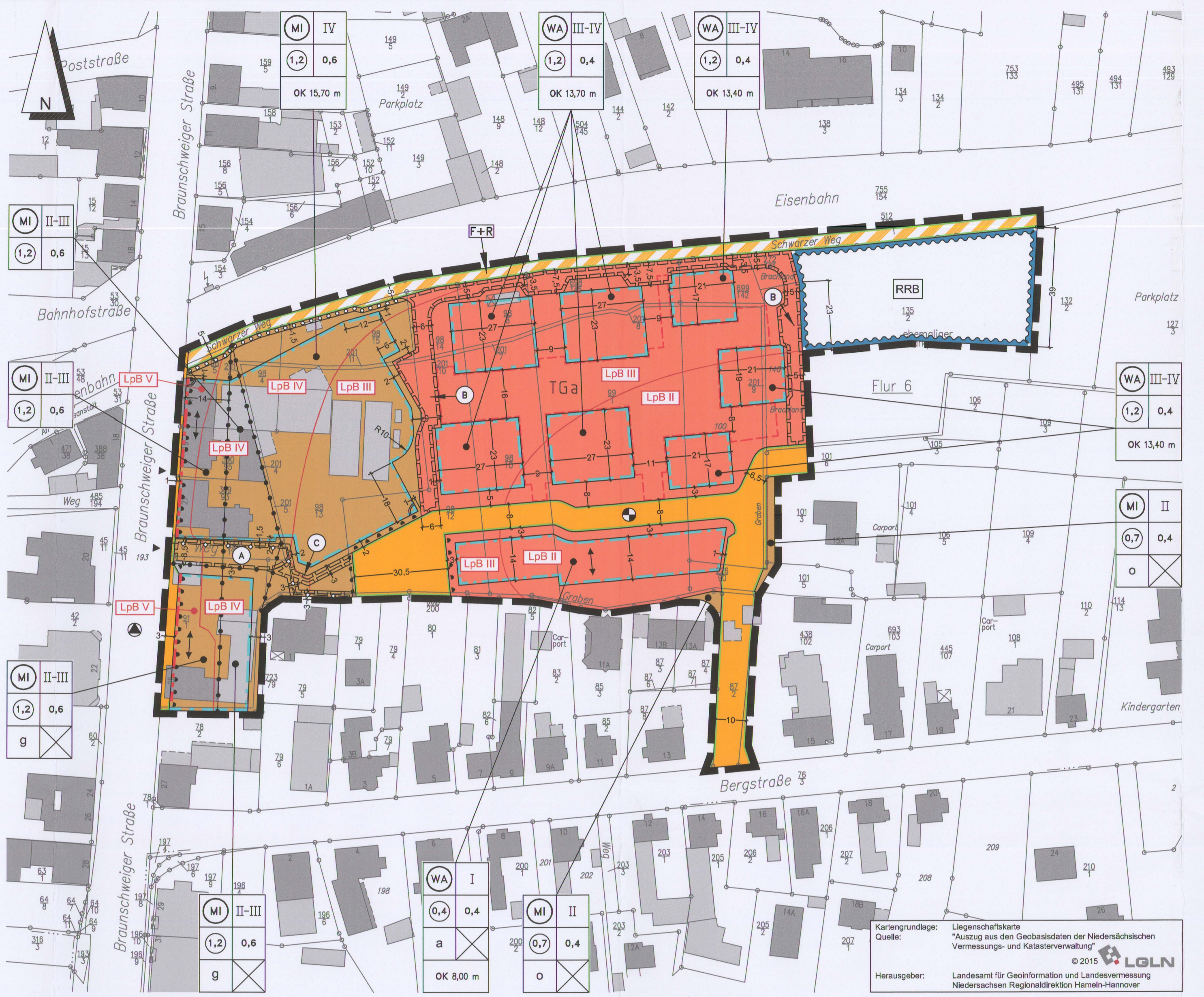
§ 5 Ordnungswidrigkeiten

- Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
- Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 17/64 "Innenstadt Teil II - Süd" (verkleinert im Maßstab 1:2000)



Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 34 "Schwarzer Weg - Bergstraße", Neufassung Teilbereich 1 tritt dieser zum Teil an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 17/64 "Innenstadt Teil II - Süd"



Präambel

§ 1 Abs. 3, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.v. 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722) und § 10 Abs. 1, § 50 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) i.d.F.v. 17.12.2015 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311) sowie § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 4, Abs. 4 und Abs. 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F.v. 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 48) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) i.V. mit § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des NKOmVG hat der Rat der Stadt Gifhorn am 14.03.2016 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den beiliegenden textlichen Festsetzungen und der beiliegenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Verfahrensvermerk:

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Schwarzer Weg - Bergstraße", Neufassung, Teilbereich 1 mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB am 08.12.2015 öffentlich bekanntgemacht.

Gifhorn, **15. März 2016**

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.12.2015 öffentlich bekanntgemacht.

Gifhorn, **15. März 2016**

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, **15. März 2016**

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **31.03.2016** im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. **3** bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan tritt damit am **31.03.2016** in Kraft getreten.

Gifhorn, **07. April 2016**

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Verstöße gegen Verfahrens- oder Formvorschriften, von beachtlichen Vorgriffen über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn, **14. Nov. 2017**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom **12.12.2002** bis zum **12.12.2002** öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom **12.12.2002** bis zum **12.12.2002** öffentlich ausgelegt.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom **12.12.2002** Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum **12.12.2002** gegeben.

Gifhorn, **12.12.2002**

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

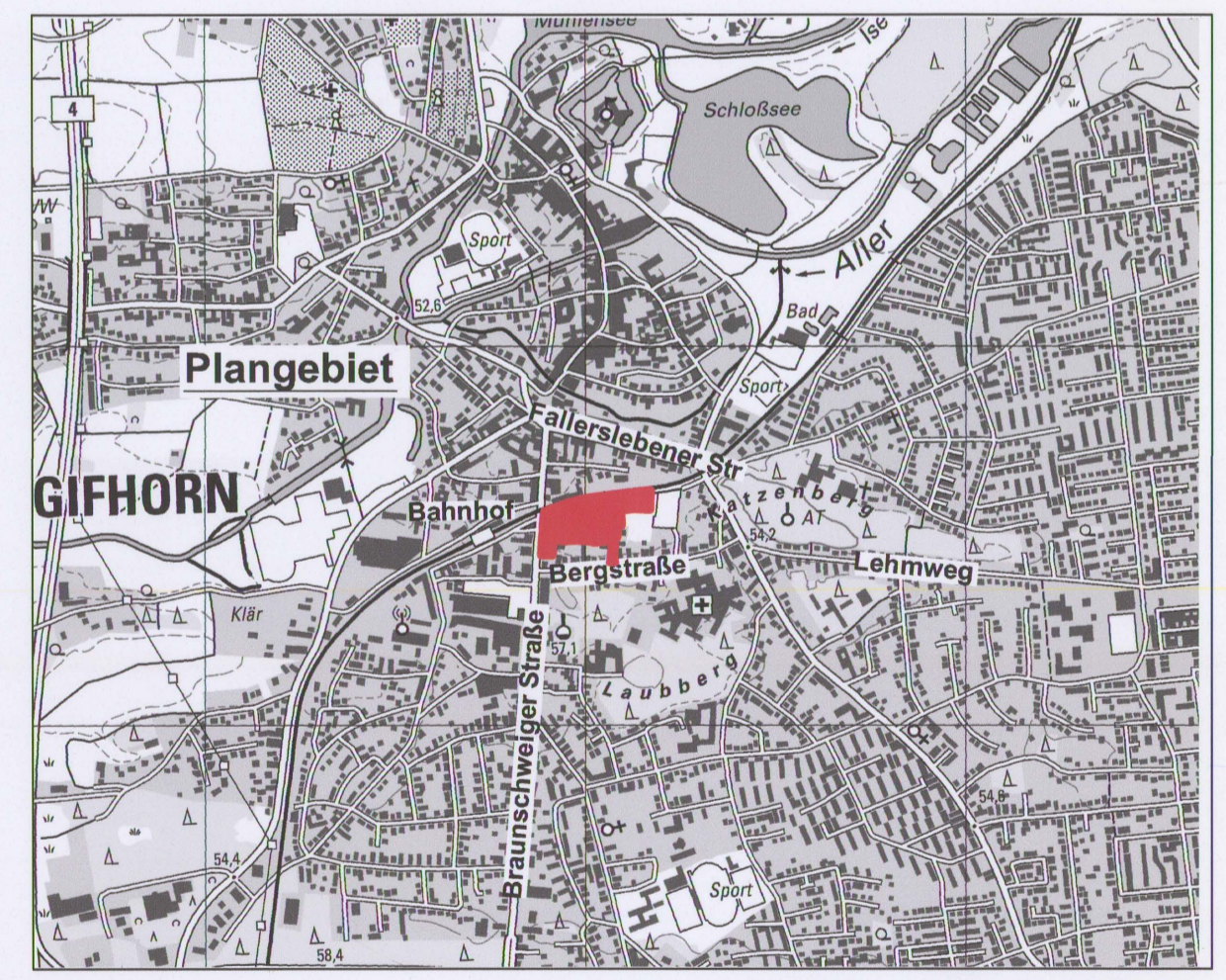
- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Graben

Gesetzesbezüge

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert am 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

Hinweise:

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passives Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau erforderlich sind. Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau ist im Beuth-Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2006 LGLN

URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Fachbereich Stadtplanung
Marktplatz 1 | 38518 Gifhorn | Tel.: 05371 88-0

Bebauungsplan Nr. 34 "Schwarzer Weg - Bergstraße", Neufassung, Teilbereich 1 mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Satzung

Bearbeiter: Bastian / Odebrecht
Datum: 23.03.2016
Maßstab: 1:3000