



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 BauNVO)

GI Industriegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Baugrenze

GI 1 LEK tags/nachts
GRZ max. Höhe

max. maximal zulässige Gebäudehöhe
OK Oberkante der Gebäude
GRZ Grundflächenzahl
LEK Lärmemissionskontingente

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat

FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Waldfläche, privat

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nr. der textlichen Festsetzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 4 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Richtfunktrasse 802

Höhenpunkt (eingemessen) als Höhenbezugspunkt

Gebäude

Flurstücksgrenze

Höhenhilfspunkt (HHP) mit Nr. und Höhenangabe

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

- In dem Industriegebiet sind nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - Windenergieanlagen
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
 - Anlagen zur Verbrennung von Haus- und Sondernüll
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sind gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

- Auf der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind ausschließlich Stellplätze, überdachte Stellplatzanlagen oder Großgaragen als Mitarbeiter- und Besucherparkplatz zulässig.

- Auf den nachfolgend benannten Teilflächen GI 1, GI 2 und GI 3 sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder zur Tagzeit (6.00 - 22.00 Uhr) noch in der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent LEK (dB(A)/m ²)	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
GI 1	70	57	57
GI 2	70	57	57
GI 3	70	57	57

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche und der hierfür festgesetzten Emissionskontingente LEK die dem Betrieb bzw. der Anlage zuzuordnenden Immissionskontingente LI_{kj} an den maßgeblichen Immissionsorten j zu ermitteln. Für die dazu notwendige Ausbreitungsrechnung gilt - Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2, Oktober 1999, jedoch - keine Berücksichtigung von Hindernissen, - keine Berücksichtigung der Meteorologie, - Bodenabsorption nach dem alternative Verfahren nach Kapitel 7.3.2 (nicht spektral) der DIN ISO 9613-2, - Luftabsorption bei 10° C und einer relativen Feuchte von 70%
Sind einem Betrieb oder einer Anlage mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, sind die Immissionskontingente aller Teilflächen und Teile von Teilflächen nach den Gesetzen der Pegeladdition zu addieren. Nach Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente LI_{kj} ist im jeweiligen bau-, immissionsrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungs- und/oder Erlaubnisverfahren eine vorhabenbezogene Immissionsprognose nach Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503) - TA-Lärm - durchzuführen. Die gemäß TA-Lärm bestimmten Beurteilungspegel L_{rj} dürfen für keinen maßgeblichen Immissionsort j das Immissionskontingent LI_{kj} überschreiten (L_{rj} ≤ LI_{kj}). Ein Betrieb oder eine Anlage erfüllt auch dann die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_{rj} die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB und §§ 16-19 BauNVO)

- Die Höhe der baulichen Anlage wird durch die Oberkante der Gebäude bzw. die Firsthöhe bestimmt. Die Oberkante (OK) ist die Höhenlage der oberen Dachkante. Bezugspunkt für die Bestimmung der baulichen Höhe ist der eingemessene Höhenpunkt (HHP) 21072 an der Straße „Im Weilandmoor“ mit der Höhenangabe von 53,80 m (NN).

Ausgenommen von dieser Begrenzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO) sind in den Teilflächen GI 1 und GI 3 technische Anlagen wie Schornsteine, Entlüftungsanlagen oder Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind, z. B. Kranbahnen und Silos auf einer Fläche, die 5 % des überbauten Grundstücksteils nicht überschreiten darf.

- Vom dem Fahrbahnrand der B 4 sind 20 m anbaufrei zu halten. In dem von der Bebauung freizuhaltenden Streifen sind Straßen für die Erschließung zulässig. Nebenanlagen, nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen dürfen hier nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen.

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

- Auf der mit "7" bezeichneten Fläche sind Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangener 10 m² Fläche sind sechs Sträucher auf der bezeichneten Fläche zu pflanzen. Dabei sind Gehölzgruppen zu je 3 - 6 Stück zu bilden. Der Pflanzenabstand der einzelnen Gehölze untereinander soll 1,0 m betragen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
Corylus avellana (Hasel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa spp. (Rosen-Arten)

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

- Auf der mit "8" bezeichneten Fläche ist die bestehende Bepflanzung zu erhalten. Für jede ausgefallene, entfernte, zerstörte, geschädigte oder in ihrem Aufbau wesentlich veränderte Pflanze ist als Ersatz eine Pflanze derselben oder zumindest gleichwertigen Art zu pflanzen.

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

- Auf der mit "9" bezeichneten Fläche ist die vorhandene Düne mit ihrem derzeitigen Bewuchs zu erhalten.

- Auf der mit "10" bezeichneten Fläche ist das Gelände so zu modellieren, dass die Böschungsneigung der dem jetzigen Zustand entsprechend, ausgebildet wird. Entlang des Dünenrandes im Bereich der offenen Standorte dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, um eine Beschattung des Hanges zu vermeiden. Im Bereich der derzeit bestehenden offenen und halboffenen Flächen der Düne sollen jüngere Gehölze entfernt werden. Die Ausbreitung der Gehölze in den derzeit gehölzfreien Bereichen soll unterdrückt werden.

Festsetzungen zur Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Für zehn Prozent der Baugrundstückfläche sind je angefangene 10 m² Fläche 7 Sträucher anzupflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)

Für zehn Prozent der Baugrundstückfläche sind je angefangene 200 m² Fläche ein Baum (SIU 16-18) zu pflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Quercus robur (Stieleiche)

Die Bepflanzung ist zu erhalten. Für jede ausgefallene, entfernte, zerstörte, geschädigte oder in ihrem Aufbau wesentlich veränderte Pflanze ist als Ersatz eine Pflanze der selben Art zu pflanzen.

Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Innerhalb der festgesetzten Waldfläche sind folgende Regelungen zu beachten:

- Die Fläche ist in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
- Vorhandene Bäume sind zu erhalten und dürfen nur entfernt werden, sofern dies aus Gründen der Verkehrssicherheit unbedingt erforderlich ist.
- Abgängige Gehölze sind durch neue zu ersetzen.
- Die Fläche ist mit Ausnahme einer Umfriedung von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Produktleitungen und Leitungen für Betriebsstoffe sind davon ausgenommen.

Hinweise

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans realisiert. Dazu werden die Flächen:

- Gemarkung Wilsche, Flur 8, Flurstück 11/1 (Entwicklung einer Sand-Zwergstrauchheide auf 5.535 m²)
- Gemarkung Gifhorn, Flur 34, Flurstück 18/6 (Entwicklung eines Waldrandes auf 1.500 m²)
- Gemarkung Wilsche, Flur 7, Flurstück 27 (Aufforstung auf 10.540 m²)

Näheres regelt ein städtebaulicher Vertrag.

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 (NKomVG) i.d.F.v. 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) hat der Rat der Stadt Gifhorn am 03.04.2017 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den beistehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 14. Juni 2017

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 04.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Gifhorn, 14. Juni 2017

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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2015; AZ 2015-4014). 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, 14.06.2017

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

regio gis + planung, dipl.-Ing. Norbert Schauerle-Lüke
Montplanetstraße 8, 47475 Kamp-Lintfort

Kamp-Lintfort, 21.02.2017

Öffentliche Auslegung

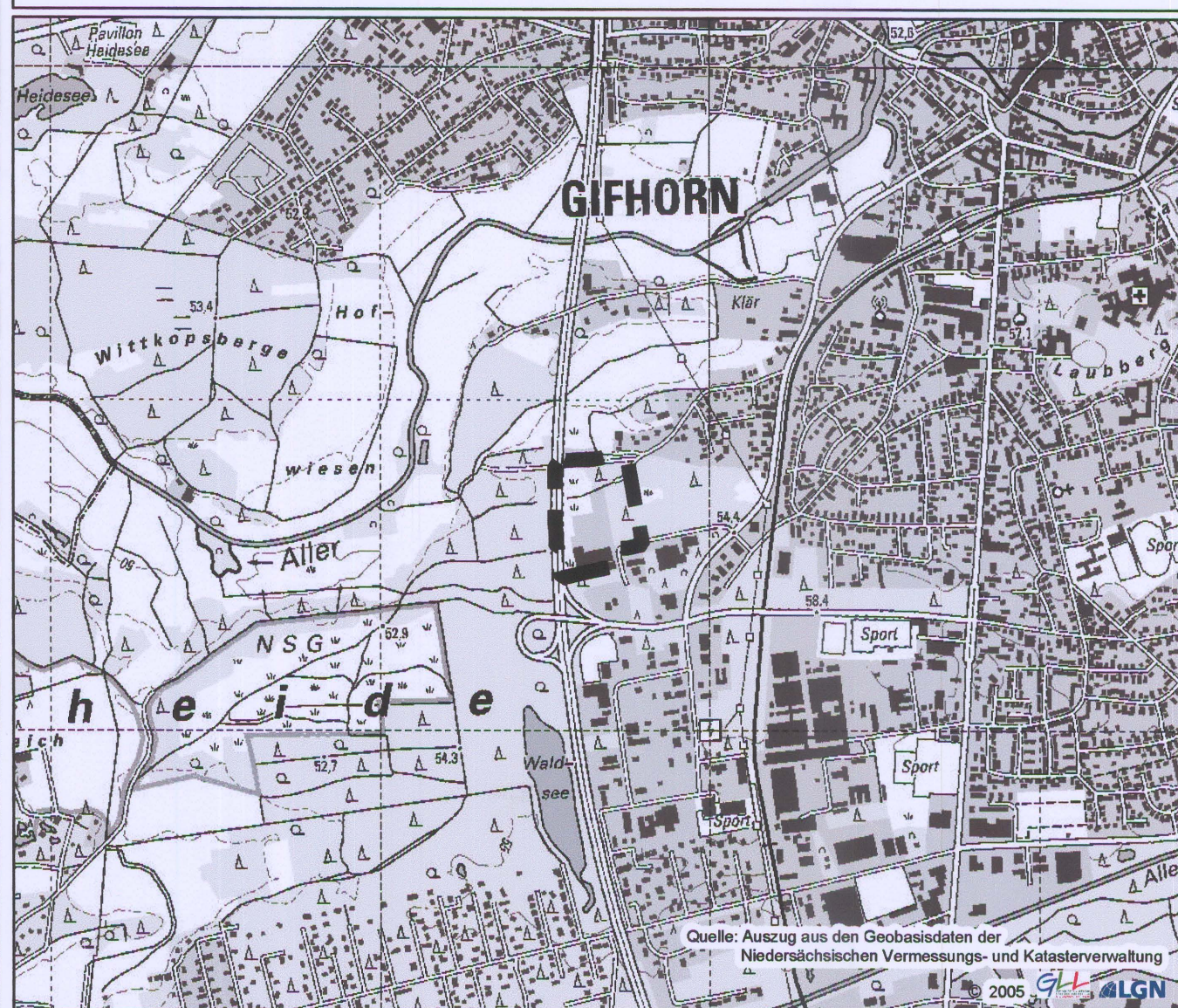
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 14.01.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 29.02.2016 bis 29.03.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 14. Juni 2017

2. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 08.12.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die 2. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 14. Juni 2017



Bebauungsplan Nr. 37 "Heidland Nord", 3. Erweiterung

Stadt Gifhorn
Fachbereich Stadtplanung

URSCHRIFT

Stand: 20.02.2017

Maßstab 1: 1.000

