

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 6 BauNVO)**
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,8 Geschosflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - O Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Hauptftrichtung
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Fuß- und Radweg
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Private Grünflächen P1 und P2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserflächen
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Altstandort (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 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 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Abgrenzung der Gebäuderichtung und der Bauweise (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Kennzeichnung der Gebäudeseiten mit Belastungen im Lärmpegelbereich VI
- 8. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - Nutzungsschablone

MI	II	Art der Festsetzung:	MI
GRZ	GFZ	Vollgeschosse als Höchstmaß:	II
0,3	0,5	GRZ mit Dezimalzahl:	GRZ 0,3
		GFZ mit Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß:	GFZ 0,5
O	OK max. 14m	offene Bauweise:	O
		Oberkante max.:	OK max. 14m
- 9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - Förmlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Aller im Landkreis Gifhorn von der K 114 bis Landkreiszugangsstraße Celle

2. Innerhalb der Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe zulässig, die die folgenden Sortimente als Hauptsortimente führen:

- Nahrungsmittel- und Genussmittel, Getränke über 300 qm Verkaufsfläche
- Schuhe
- Bekleidung
- Sportartikel und -bekleidung
- Lederwaren
- Spielwaren
- Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik
- Uhren, Schmuck, optische Erzeugnisse
- Musikinstrumente
- Fahrräder und Fahrradteile sowie -zubehör
- Sex-Shop-Artikel

II. Maß der Nutzung

1. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die Oberkante Fertigdecke der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche rechteckig zum erschlossenen Baugrundstück gemessen.

III. Bauweise, Baulinien

1. Abweichend von der offenen Bauweise sind in einem 12 m tiefen Streifen zur „Celler Straße“ die Gebäude einseitig grenzübergreifend zu errichten. Hiervon ausgenommen sind die Flurstücke 38/4, 51/12, 53/3, 58/10 und 58/8 der Flur 4 in der Gemarkung Gifhorn.

IV. Immissionsschutz

1. In den Baugebieten ist passiver Lärmschutz gem. DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 „Schallschutz im Hochbau“ gegenüber dem Straßenverkehrslärm der „Celler Straße“ vorzunehmen.

Folgende Anforderungen sind nach DIN 4109 für Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer zu erfüllen.

Lärmpegelbereich II (>55 -30 dB(A)):
Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB aufweisen.

Lärmpegelbereich III (>60 -65 dB(A)):
Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen.

Lärmpegelbereich IV (>65 -70 dB(A)):
Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen.

Lärmpegelbereich V (>70 -75 dB(A)):
Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen.

Lärmpegelbereich VI (>75 -80 dB(A)):
Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 50 dB aufweisen.

An den Straßen abgewandten Gebäudeseiten darf das Schalldämmmaß ohne besonderen Nachweis um 5 dB niedriger gewählt werden.
Der Einzelfaltnachweis ist zulässig.

V. Grünordnung

1. Innerhalb von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die Bäume und Gehölze zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

VI. Versorgungsleitungen

1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Hinweise

1. Das gesamte Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III A) des geplanten Wasserschutzgebietes für das Wassernetz der Stadt Gifhorn. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung werden entsprechend zu beachten sein.

2. Nach § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Nach § 78 a WHG dürfen in diesen, im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichneten, Gebieten folgende Maßnahmen nur mit Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde durchgeführt werden:

- Umwandlung von Grünland in Ackerland
- Erhöhen / Vertiefen der Erdoberfläche
- Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern
- Anlage von Baum- oder Strauchpflanzungen, soweit sie den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen
- Lagerung von Gegenständen, die den Abfluss mindern

3. Auf dem Flurstück 49/7 (Gemarkung Gifhorn, Flur 4) ist ein Altstandort nachgewiesen. Da Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, ist die Untere Bodenenschutzbehörde bei Arbeiten im Boden und im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

4. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Beuth 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).

5. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Hochlage des Salzstockes Gifhorn mit wasserführenden Gesteinen im Untergrund (Zecharnsatz mit Gips). Neben weitestgehend rezenten Senkungen sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfröhen gegeben. Die im Plangebiet sind in der Umgebung jedoch bisher keine Erdfröhen bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko.
Das Plangebiet wird für Gebäude mit bis zu 2 Geschossen der Erdfröhengefahrungskategorie 3 zugeordnet. Für Gebäude mit mehr als 2 Geschossen ist die Erdfröhengefahrungskategorie 4 maßgebend. (Gemäß Erlasse des Niedersächsischen Sozialministeriums „Baumaßnahmen in erdfröhengefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ: 305.4-24 110/2)

Bei Bauvorhaben im Plangebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfröhengefahrungs, entsprechende konstruktive Schutzmaßnahmen vorzusehen.
Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

6. Im Gebiet des Bebauungsplans werden archaische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Die Genehmigung kann versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden. Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen.
Wegen der Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten in den ausgewiesenen Flächen archaische Funde auftreten können, sind die Erdarbeiten (Oberbodenabtrag für Straßenbau oder den Bau von Gebäuden) zweifach Wochen im Vorfeld, der LIDSchB anzusetzen. Im Übrigen gelten die Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, insbes. § 14 NDSchG.

Präambel

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Gifhorn am 25.03.2019 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den bestehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 29.03.2019

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 05.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Celler Straße - Ise“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 29.03.2019

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 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 16.12.2003 - Nds. GVBl., Seite 451).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2005; AZ 2003-8000-7 / 16). 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, 27.03.2019

Erdmann
Öffentl. best. Verm. Ing.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gifhorn.

Gifhorn, 27.03.2019

Malke Kiesen

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 01.12.2008 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 12.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.12.2008 bis 19.01.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 29.03.2019

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 28.06.2007 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die zweite erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.07.2007 bis einschließlich 15.08.2007 gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 29.03.2019

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Zweite erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die zweite erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.01.2019 bis einschließlich 18.02.2019 gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 29.03.2019

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 29.03.2019

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **30. April 2019** im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 44 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **30. April 2019** in Kraft getreten.

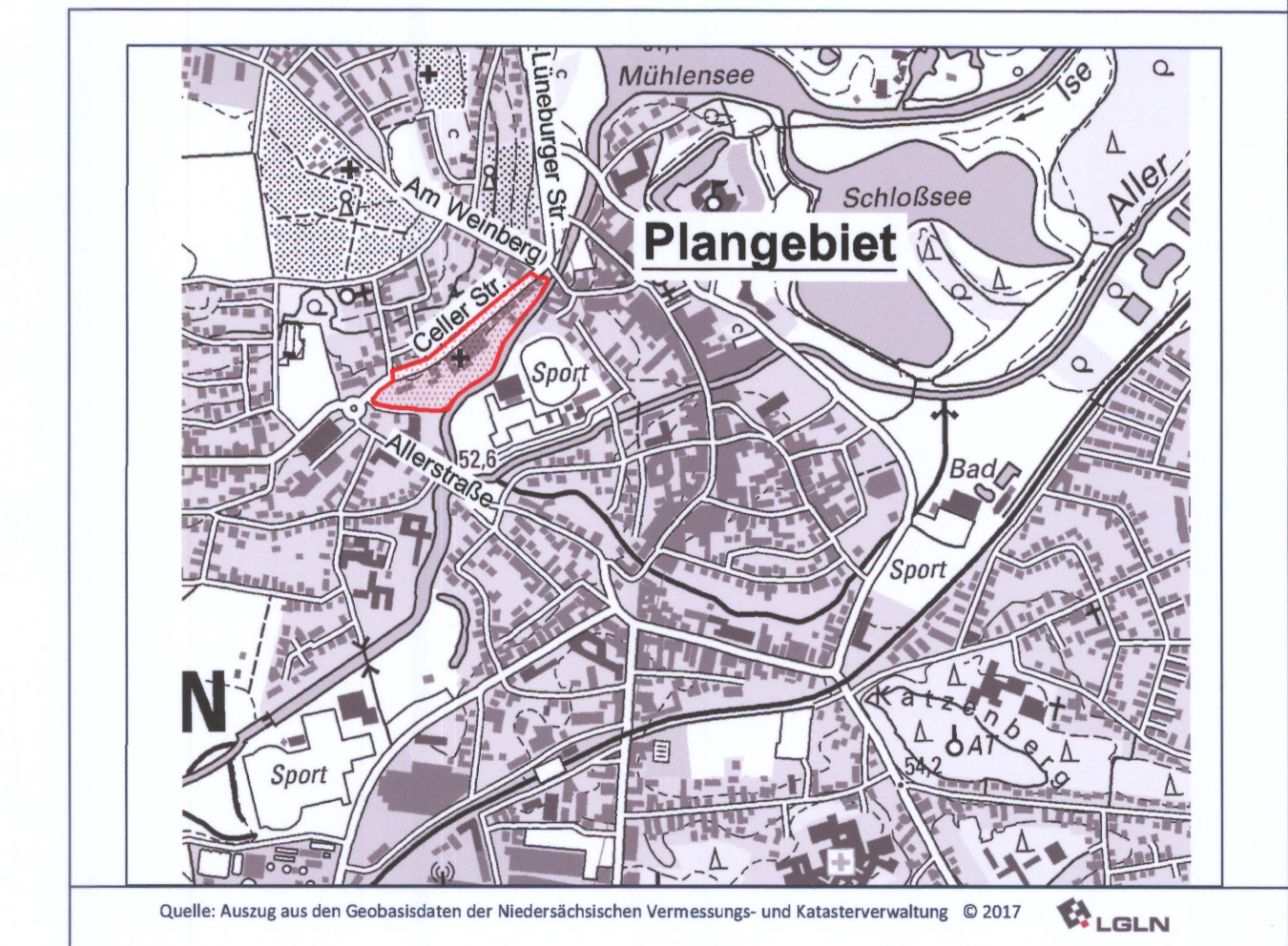
Gifhorn, **13. Mai 2019**

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, von beschließenden Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn, 08.07.2024

Matthias Nerlich
Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017 LGLN

Stadt Gifhorn

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

**Bebauungsplan Nr. 91
"Celler Straße - Ise"**

URSCHRIFT

Bearbeiter: Ba/HA/VO
Datum: 26.03.2019
Maßstab: 1:1000

Textliche Festsetzungen

- I. Art der Nutzung**
1. Innerhalb des Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Alle anderen gemäß § 6 Abs. 2 und Abs. 3 allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).