

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 textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Gifhorn, 13.04.2006



Birth Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 05.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92/02 „Celler Straße - Am Weinberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 13.04.2006

Birth Bürgermeister

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Stadt Gifhorn, Gemarkung Gifhorn Flur: 3 und 5

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 November 2004; AZ 2003-8001-4). 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, 13.04.2006



Erdmann Öffentl. best. Verm. Ing.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NILEG - Norddeutsche Immobilienengesellschaft mbH.

Hannover, 07.04.2006

Handwritten signatures and dates

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 01.12.2005 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 12.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.12.2005 bis 19.01.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gifhorn, 13.04.2006

Birth Bürgermeister

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 13.04.2006

Birth Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.04.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 5 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.04.2006 in Kraft getreten.

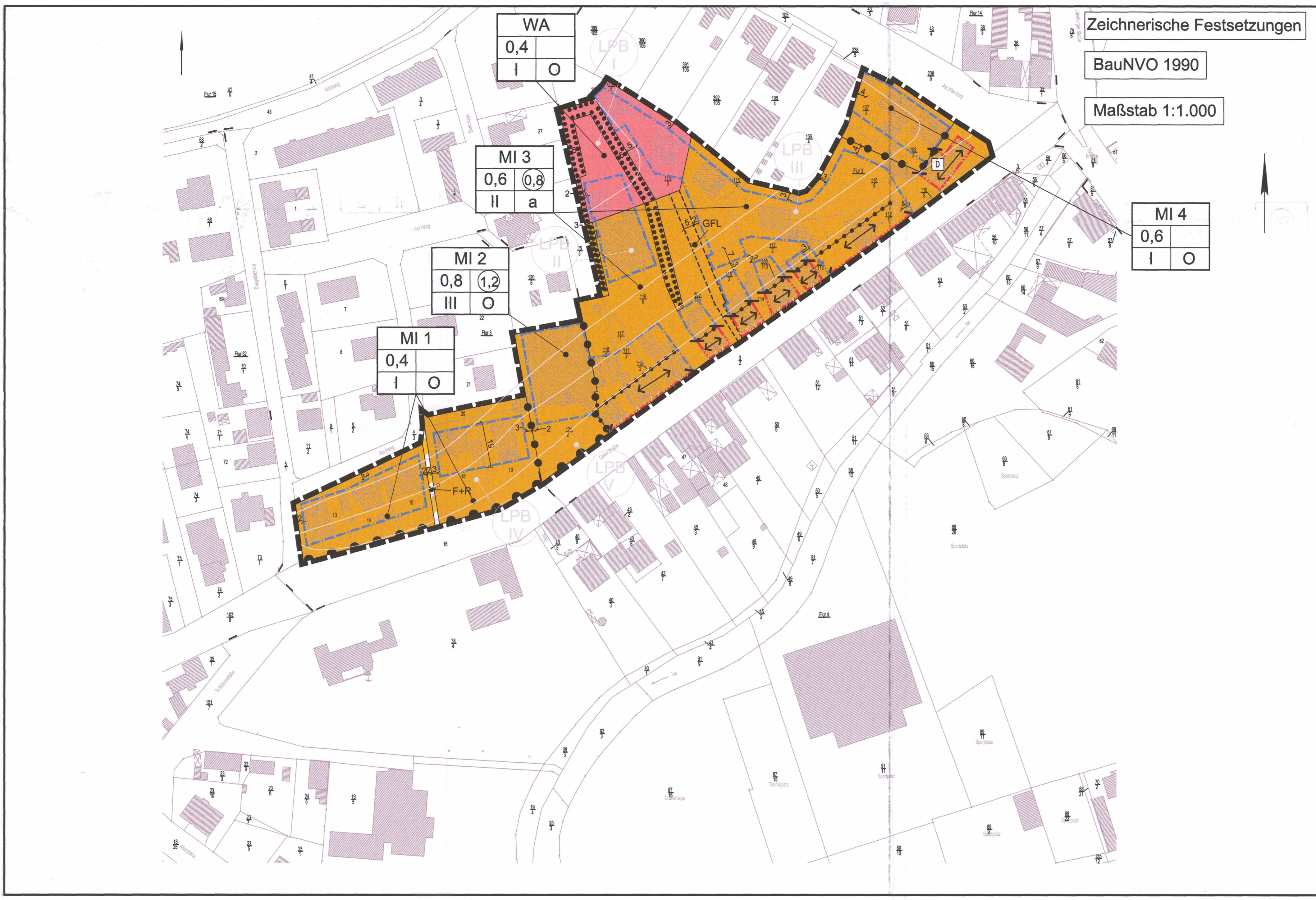
Gifhorn, 09.05.2006

Birth Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren nach in Kraft treten des Bebauungsplanes sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn, 28.05.2008

Birth Bürgermeister



Zeichnerische Festsetzungen

BauNVO 1990

Maßstab 1:1.000

Textliche Festsetzungen

I. Art der Nutzung
1. Innerhalb der Mischgebiete (MI 1) bis (MI 4) gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schenik- und Speisewirtschaft 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).

2. Innerhalb der Mischgebiete (MI 1) bis (MI 4) gemäß § 6 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig, die die folgenden Sortimente als Hauptsortimente führen:
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke über 300 qm Verkaufsfäche
- Schuhe
- Bekleidung
- Sportartikel und -bekleidung
- Lederwaren
- Spielwaren
- Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik
- Uhren, Schmuck, optische Erzeugnisse
- Musikinstrumente
- Fahrräder und Fahrradteile sowie -zubehör
- Sex-Shop-Artikel

3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

II. Maß der Nutzung
1. In den Mischgebieten (MI 1) bis (MI 4) gemäß § 6 BauNVO ist bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von maximal 11,00 m, bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von maximal 14,00 m und bei dreigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von maximal 16,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die Oberkante Fertigdache der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche rechteckig zum erschlossenen Baugrundstück gemessen (MI 1: Straße „Am Hang“, MI 2, MI 3: Celler Straße und MI 4: Straße „Am Weinberg“).

Abweichend hiervon gilt in dem Mischgebiet (MI 3) für das Flurstück 115/2 als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe die Oberkante Fertigdache der nächstgelegenen privaten Verkehrsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) rechteckig zum erschlossenen Baugrundstück gemessen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ist eine Firsthöhe von maximal 11,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die Oberkante Fertigdache der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Celler Straße) rechteckig zum erschlossenen Baugrundstück gemessen.

Abweichend hiervon gilt für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) des Flurstücks 116/6 für die festgesetzte Höhe die Oberkante Fertigdache der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Celler Straße) rechteckig zum erschlossenen Baugrundstück gemessen.

III. Bauweise
1. In dem Mischgebiet (MI 3) ist die abweichende Bauweise a festgesetzt. Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten, wobei der seitliche Grenzabstand auf 2,0 m verringert werden darf. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

IV. Verkehrsflächen
1. Für das Grundstück Celler Straße Nr. 18 (Flurst. 121/2) sind maximal zwei Zu- und Abfahrten zulässig. Die Gesamtbreite der Zu- und Abfahrten beträgt maximal 10,0 m.

V. Immissionschutz
1. In den Baugebieten ist in dem Bereich der überbaubaren Flächen gemäß Schallgutachten passiver Lärmschutz vorzusehen.
Folgende Anforderungen sind nach DIN 4109 für Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer zu erfüllen. Für andere als die genannten Bauweisen sind Einzelanweise vorzulegen; Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind ebenfalls nur auf Einzelanweise möglich.
Lärmpegelbereich I (<55 dB(A)): Es sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen (Schalldämm-Maß von > 27 dB) vorzusehen.
Lärmpegelbereich II (>55 -60 dB(A)): Es sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen (Schalldämm-Maß von > 27 dB) vorzusehen.
Lärmpegelbereich III (>60 -65 dB(A)): Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Diese Anforderung wird durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 (mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von 30 - 34 dB) erfüllt.
Lärmpegelbereich IV (>65 -70 dB(A)): Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Diese Anforderung wird durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von 35 - 39 dB) erfüllt.
a. bei Außenwänden in Massivbauweise mit einem Fensterflächenanteil bis zu 50 % und Wandbauteilen mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 50 dB
b. bei Dachflächen mit einem Fensterflächenanteil von bis zu 25 % und geschlossenen Teilflächen mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB.
Zusätzlich sind in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen (gleiches Schalldämm-Maß wie Fenster) vorzusehen, wenn der jeweils maßgebende Orientierungswert überschritten wird.

Lärmpegelbereich V (>70 -75 dB(A)): Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 44 dB bei Außenwänden in Massivbauweise mit einem Fensterflächenanteil bis zu 50 % und Wandbauteilen mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 55 dB erfüllt.
Diese Anforderung wird durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4 (mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von 45 - 49 dB) bei Außenwänden in Massivbauweise mit einem Fensterflächenanteil bis zu 50 % und Wandbauteilen mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 55 dB erfüllt.
Zusätzlich sind in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen (gleiches Schalldämm-Maß wie Fenster) vorzusehen, wenn der jeweils maßgebende Orientierungswert überschritten wird.
Dachflächenfenster in Wohnräumen, Schlaf- und Kinderzimmern sind nicht zulässig.
An den Dachaufbau werden mit dem resultierenden Schalldämm-Maß von mindestens 45 dB erhöhte Anforderungen gestellt (Nachweis).

Lärmpegelbereich VI (>75 -80 dB(A)): Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 50 dB aufweisen.
Diese Anforderung wird durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 5 (mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von 45 - 49 dB) bei Außenwänden in Massivbauweise mit einem Fensterflächenanteil bis zu 50 % und Wandbauteilen mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 55 dB erfüllt.
Zusätzlich sind in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen (gleiches Schalldämm-Maß wie Fenster) vorzusehen, wenn der jeweils maßgebende Orientierungswert überschritten wird.
Dachflächenfenster in Wohnräumen, Schlaf- und Kinderzimmern sind nicht zulässig.
An den Dachaufbau werden mit dem resultierenden Schalldämm-Maß von mindestens 50 dB erhöhte Anforderungen gestellt (Nachweis).

VI. Grünordnung
1. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölze 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 dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölze sind bei Abgang durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

VII. 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 künftigen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung werden entsprechend zu beachten sein.

Planzeichenerklärung
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90, BauNVO 1990)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI 1.2.2. Mischgebiete (MI 1 - MI 4) (§ 6 BauNVO)

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

0,8 Geschößflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.4. Baulinie
3.5. Baugrenze
O Offene Bauweise
a abweichende Bauweise

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R Fuß- und Radweg
6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

13.2.2. 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 BauGB)

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs.6 BauGB)

D 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

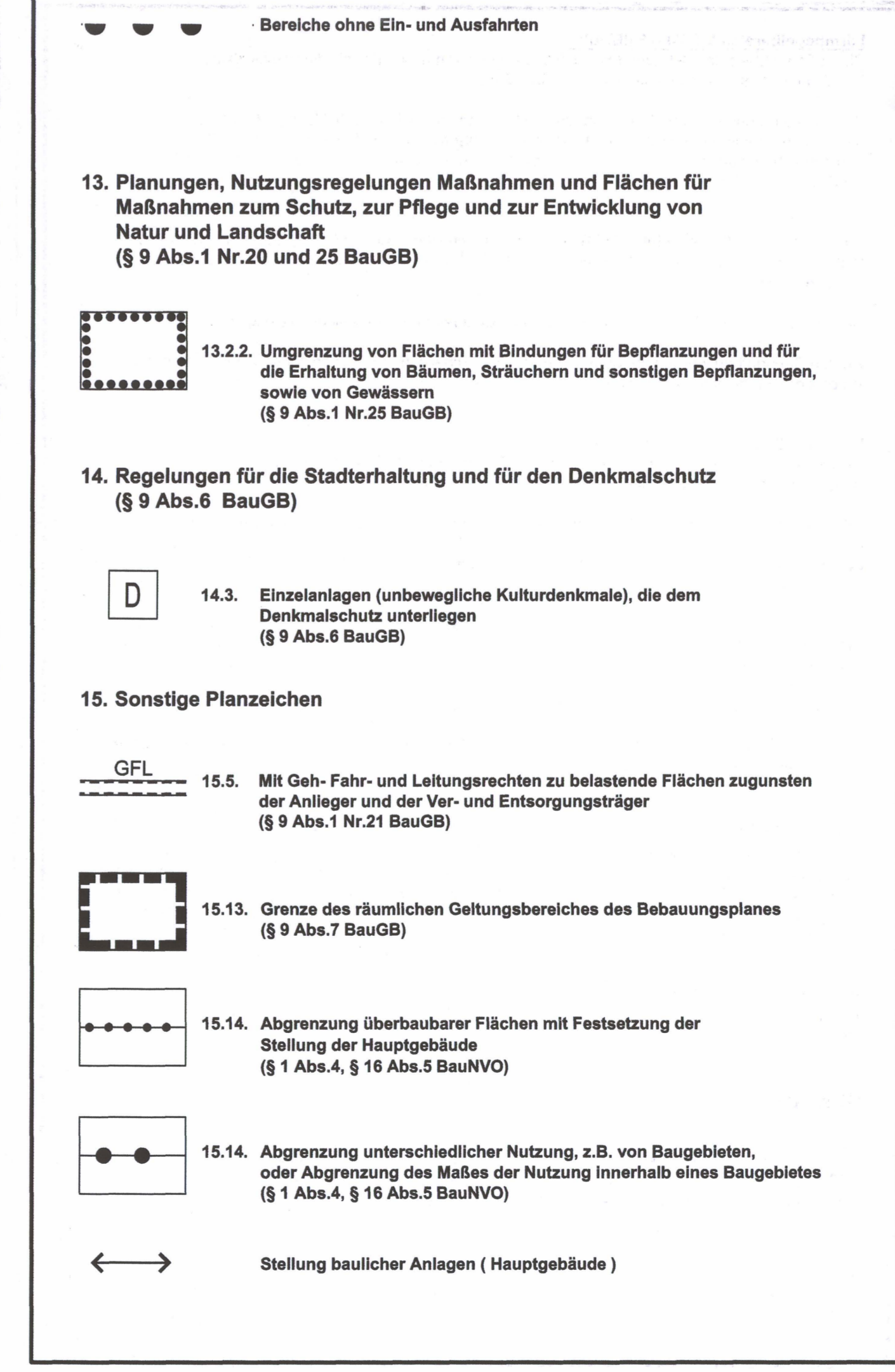
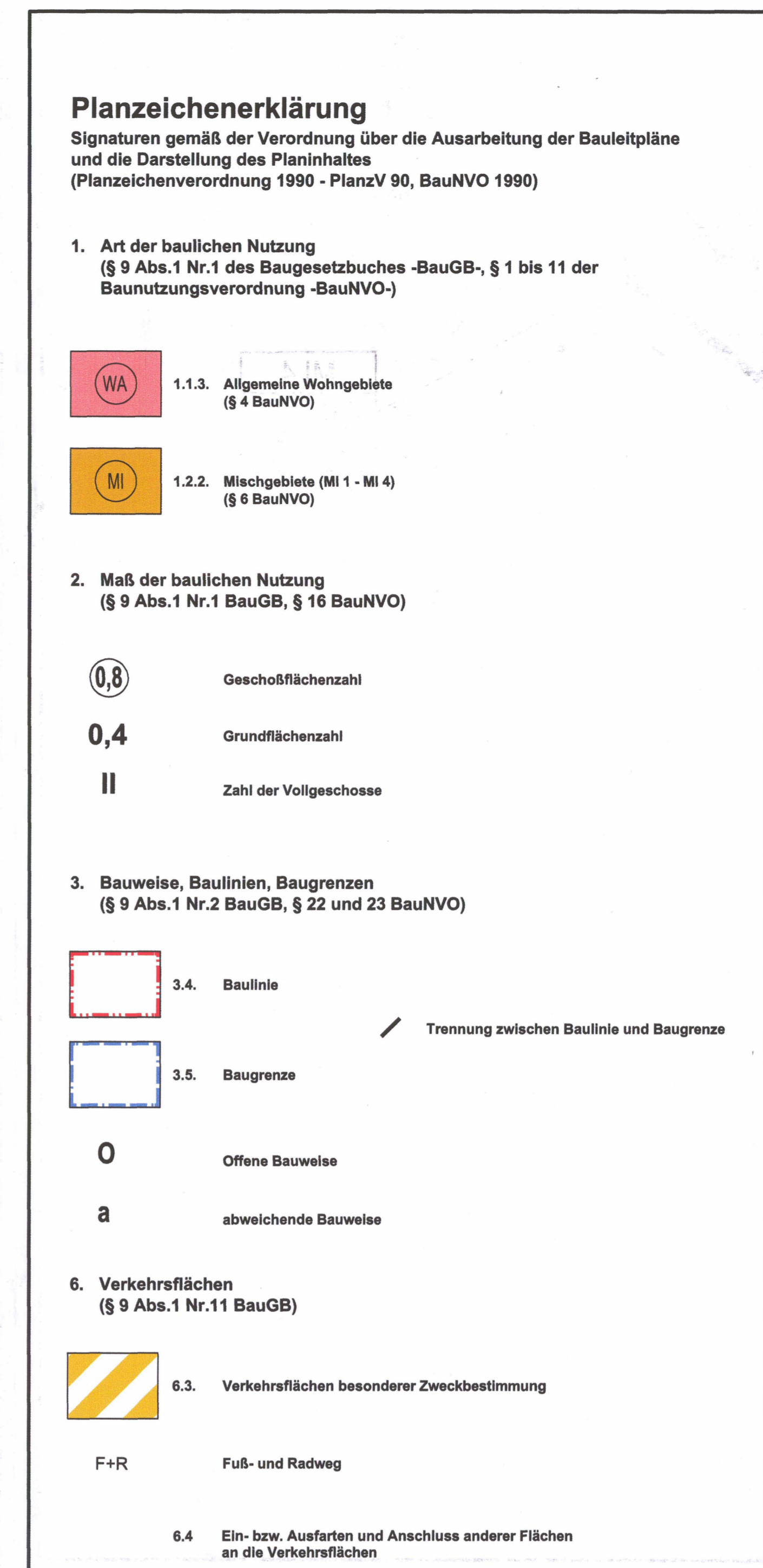
GFL 15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entorgungsträger (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung überbaubarer Flächen mit Festsetzung der Stellung der Hauptgebäude (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen (Hauptgebäude)



Darstellung ohne Normcharakter

Abgrenzung der verschiedenen Lärmpegelbereiche und deren Kennzeichnung

XXXXXXXXXXXX

Kennzeichnung der Gebäudeselten mit Belastungen im Lärmpegelbereich VI

Übersicht 1:5000

URSCHRIFT

STADT GIFHORN

BEBAUUNGSPLAN NR. 92/02

CELLER STRASSE - AM WEINBERG

M 1:1.000

NILEG

Logo of the LGN (Landesvermessungs- und Geodäsieinformationssystem Niedersachsen)