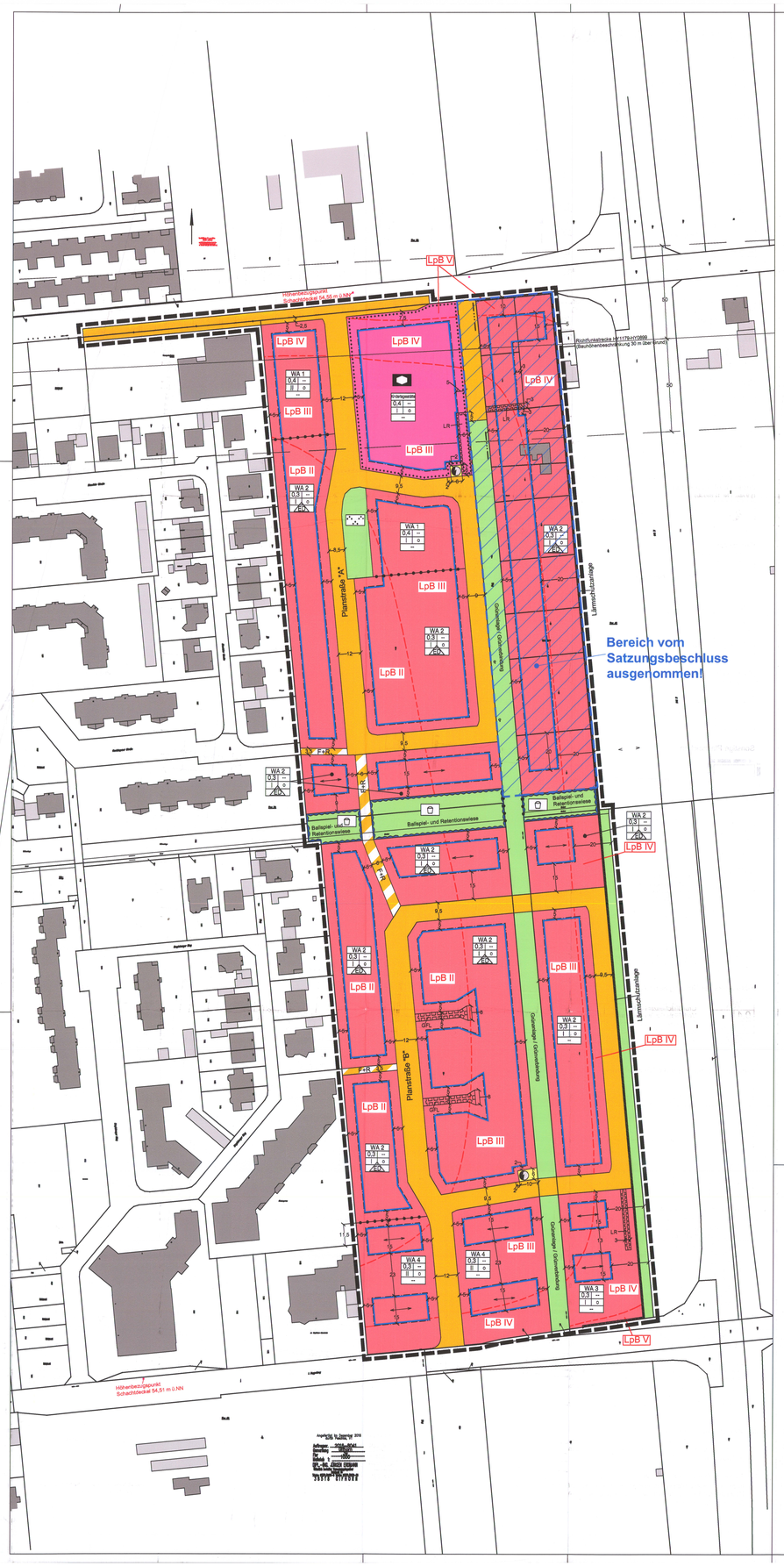


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA — allgemeine Wohngebiete

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

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptgebäuderichtung (siehe textliche Festsetzung 1.2)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf,
hier: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte

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

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

F+R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
hier: Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen,
hier: Elektrizität (Transformatorenstation)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Ballspielwiese

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Retentionsraum

Sonstige Planzeichen

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

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier: Lärmschutzanlage (siehe textl. Festsetzung 5.1)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LpB III — Lärmpegelbereich (LpB) gem. DIN 4109 mit Abgrenzung (siehe textl. Festsetzung 5.2)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	--
II	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	
o / ED	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen (Bauhöhenbeschränkung 30 m über Grund)
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung des Bereiches, der vom Satzungsbeschluss ausgenommen ist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 dürfen die Gebäude
- bei 1 zulässigen Vollgeschoss an der jeweils nördlichen Baugrenze eine Höhe von 5,0 m, an der jeweils südlichen Baugrenze eine Höhe von 9,0 m,
- bei 2 zulässigen Vollgeschossen an der jeweils nördlichen Baugrenze eine Höhe von 8,0 m, an der jeweils südlichen Baugrenze eine Höhe von 12,0 m

nicht überschreiten. Außerdem darf jeweils die geradlinige Verbindung zwischen diesen beiden maximalen Höhen nicht überschritten werden. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine und Antennen.
Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 2 BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sowie in den entsprechend gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind die Hauptgebäude entsprechend der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäuderichtung) auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3 Im Falle der Errichtung einer kirchlichen Einrichtung in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 kann ausnahmsweise auf die Einhaltung der textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2, der Baugrenzen, der Hauptgebäuderichtung verzichtet werden. In diesem Fall gelten für die überbaubare Grundstücksfläche die Grenzabstände gemäß den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die Textliche Festsetzung 4.2. findet dann ebenfalls keine Anwendung.
(§ 31 Abs. 1 BauGB)

2. Mindestgrundstücksgröße
In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus 600 m², je Doppelhaushälfte 350 m² und je Reihenhaus- / Hausgruppeneinheit 200 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. Zulässige Zahl der Wohneinheiten
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus- / Hausgruppeneinheit maximal 1 Wohnung zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und entlang der öffentlichen Grünflächen nur mit einem Abstand von mindestens 5,0 m *zur Straßengrundstücksgrenze* bzw. zur Grundstücksgrenze der Grünflächen zulässig.
(§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. des § 12 BauNVO sowie Nebengebäude i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Lärmschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich, der durch den Lärm aus dem Verkehr auf den umgebenden Straßen Lehmweg, Osttangente K 114 und I. Koppelweg vorbelastet ist. Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs gilt folgendes:

5.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 3,0 m über dem Niveau der K 114 zu errichten. Grundstückszufahrten zum Lehmweg und zum I. Koppelweg sind im Bereich der Lärmschutzanlage mit entsprechenden schalldämmenden Toren zu versehen.

5.2 Folgende passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" sind vorzunehmen:

5.2.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LpB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" sind die Gebäudeseiten und Dachflächen schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich 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]	
		Aufenthalts- und Wohnräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	--
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besondere Nachweise bei offener Bauweise um 5 dB(A) gemindert werden.

5.2.2 In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

5.2.3 Von den Festsetzungen unter 5.2.1 und 5.2.2 kann abgewichen werden, sofern 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 unter 6.2.1 aufgeführten Tabelle enthaltenen Schalldämm-Maße der Außenbauteile zugrunde zu legen.

(Grundlage für die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ist die „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd" der Stadt Gifhorn", TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, 23.05.2018).

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

7. Verkehrsflächen / Niederschlagswasserbewirtschaftung

7.1 Im Bereich der an die Planstraße „A" angrenzenden öffentlichen Grünfläche „Grünanlage / Grünverbindung" ist für jeweils zwei Baugrundstücke eine gemeinsame Zufahrt (incl. aller Zugänge und Erschließungsanlagen) mit einer Breite bis zu max. 4 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.2 Zur Beseitigung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen sind dauerhaft begrünte Versickerungsflächen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen. Innerhalb dieser Versickerungsflächen ist je Einzelhaus-Baugrundstück eine Zufahrt (incl. aller Zugänge und Erschließungsanlagen) mit einer Breite bis zu max. 4 m, je Grundstück einer Doppelhaushälfte und einer Reihenhauseinheit bis zu max. 3 m Breite (incl. aller Zugänge und Erschließungsanlagen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 13 BauGB)

7.3 Auch auf den Baugrundstücken ist das Niederschlagswasser zu bewirtschaften (versickern oder zur Weiterverwendung sammeln).

Eine tiefliegende Versickerung (Rigolen / Schächte etc.) ist unzulässig. Die Versickerung ist nur in Mulden oder flächig zulässig.

Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.4 Baugrundstücke sind an die Höhenlage der jeweils benachbarten Straßen- bzw. Versickerungsfläche oder öffentlichen Grünfläche anzupassen.

7.5 In der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 10 standortgerechte Straßenbäume, in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 18 cm anzupflanzen. Die Pflanzfläche für Bäume im Straßenraum muss eine Größe von mindestens 6 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Artenauswahl:
- *Acer campestre* 'Elsrijk' - Feldahorn
- *Carpinus betulus* 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
- *Quercus robur* 'Fastigiata' - Säulen-Eiche
- *Tilia cordata* 'Rancho' - Kleinkronige Winter-Linde

Die Anpflanzungen erfolgen in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Erschließungsstraße. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8. Öffentliche Grünflächen

8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist gleichartig zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm).

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

8.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage / Grünverbindung" ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten und durch Neuanpflanzungen, vorrangig Stieleiche (*Quercus robur*), zu ergänzen. [Hiervon ausgenommen sind Grundstückszufahrten gem. Textlichen Festsetzung 7.1.] Abgängiger Baumbestand ist durch Stieleiche (*Quercus robur*) zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung mit wassergebundener Decke in einer Breite von max. 3 m ist zulässig.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

9. Anpflanzungen von Bäumen
Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum auf der der Planstraße zugewandten Grundstücksseite anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist gleichartiger Ersatz zu leisten. Es sind Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden.

Artenauswahl:
- *Acer platanoides* - Spitzahorn
- *Fagus sylvatica* - Rotbuche
- *Malus sylvestris* - Wild-Apfel
- *Prunus avium* - Vogelkirsche
- *Pyrus communis* - Wilder Birnbaum
- *Quercus robur* - Stieleiche
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche
- *Tilia cordata* - Winter-Linde

10. Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen
Nach Realisierung aller festgesetzten Maßnahmen verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 46.993 Wertpunkten (WE) gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages, 2013.
Als externe Ausgleichsmaßnahme werden 5.000 WE der Maßnahme im Clausmoor, Gemarkung Gifhorn, Flur 44, auf den Flurstücken 13 und 14 der Entwicklung einer Waldsaumzone aus einem Gehölzstreifen mit Gehölzgruppen und einem Brachen- und Blühstreifen zugeordnet. In der Gemarkung Wilsche werden 41.993 WE aus dem Ausgleichsflächenpool „Zwergstrauch Heide und Wald" in der Flur 7 auf den Flurstücken 10 und 11 sowie in der Flur 8 auf den Flurstücken 2/1 und 2/2 zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 a BauGB.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)

§ 1
Geltungsbereich / Allgemeines

1. Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Allgemeinen Wohngebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Lehmweg Süd". Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes überein. Der sachliche Geltungsbereich dieser Bauvorschrift erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, der Einfriedungen und der nicht überbauten Grundstücksflächen.

2. Alle in dieser Satzung angegebenen Farbnummern beziehen sich auf die Farbkarte RAL-840-HR.

§ 2
Dächer
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten im nördlichen Teil des Plangebietes (nördlich der Bolz- und Retentionswiesen) sind auf den Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 28° und 50° zulässig.

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur Dachsteine in den Farben

Naturrot bis Ziegelrot
(in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 2001-Rotorange, 3016-Korallenrot und 8004-Kupferbraun),

Braun
(in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 8002-Signalbraun, 8011-Nussbraun und 8014-Sepiabraun) und

Grau / Anthrazit
(in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 7015-Schiefergrau, 7016-Anthrazitgrau, 7021-Schwarzgrau und 7043-Verkehrsgrau B, 5004-Schwarzblau, 5008-Graublau und 5011-Stahlblau)

zulässig.

Diese Bestimmungen gelten nicht für Solaranlagen, verglaste Flächen und mit Bepflanzung begrünte Dächer.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten im südlichen Teil des Plangebietes (südlich der Ballspiel- und Retentionswiesen) sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu maximal 15° zulässig.

3. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung zulässig.

§ 3
Einfriedungen
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

1. Als Bezugshöhe für Einfriedungen wird die Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück zu Grunde gelegt. Angegeben ist die maximale Höhe der Einfriedungen (einschließlich Pfostenüberstand und Bodenabstand).

2. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

3. Gleiches gilt für die anschließenden Grundstücksflächen bis zur vorderen Baugrenze, maximal jedoch bis zu einem Abstand von 5,0 m zu den Straßenverkehrsflächen.

Hinweis:

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzanlage ist auf gesamter Länge in einer optisch einheitlichen Ausführung herzustellen.

§ 4
Nicht überbaute Grundstücksflächen
(§ 84 Abs.3 Nrn. 6 und 8)

Das Abdecken von Pflanzflächen mit mineralischen Materialien (Kies, Schotter usw.) ist nicht zulässig.

§ 5
Ordnungswidrigkeiten
(§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

1. Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

2. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Lärmschutzmaßnahmen, Einsichtnahme in DIN-Vorschriften
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung vom November 1989 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). Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 und der Neufassung vom Januar 2018, die derzeit baurechtlich noch nicht eingeführt ist, bei der Stadt Gifhorn, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Bei der Errichtung von Wohnhäusern sollten der Erholung dienende, hausnahe Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone, Dachterrassen etc.) so angeordnet werden, dass zumindest der Tagesrenzwert nach der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) eingehalten wird. Alternativ kann der Lärmschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen im Außenwohnbereich (Lärmschutzwände, Wintergärten, geschlossene Balkone etc.) sichergestellt werden.

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung / Wasserwirtschaft
Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 anzulegen und zu betreiben.

Die Funktionsfähigkeit der Anlagen zur Oberflächenentwässerung muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.
Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.

Für den Nachweis der gesicherten Erschließung ist für jedes Baugrundstück ein Versickerungskonzept zu erstellen, z.B. mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung - BauVorlVO, NI.

Grundsätzlich werden für jedes Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach geltenden Richtlinien erforderlich.

Bei unterkellerter Bauweise ist der Keller gegen drückendes Wasser abzudichten (Weiße Wanne).

4. Archäologische Denkmalpflege
5. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz -- NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die für die Realisierung der Baumaßnahmen geplanten Erdarbeiten dürfen nur unter Einhaltung der folgenden Auflagen ausgeführt werden:

a) Die für die Erschließung des Baugebiets notwendigen Erdeingriffe (Oberbodenabtrag und Kanalarbeiten) sind sobald wie möglich dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege der Stadt Gifhorn (Herrn Heinz Gabriel; 05371/54123; (heinz_gabriel@gmx.de) mitzuteilen.

b) Im Rahmen der Erdeingriffe ist dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege Gelegenheit zu geben, den Untergrund zu untersuchen und ggf. Bodenfunde zu bergen oder zu dokumentieren.

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) sowie des § 84 Abs. 3 Nr. 3, Abs. 4 und Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des NKomVG hat der Rat der Stadt Gifhorn am 17.06.2019 diesen Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd", bestehend aus der Planzeichnung, den beistehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 19. Juni 2019

Matthias Nerlich
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 16.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Lehmweg Süd" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Gifhorn, 19. Juni 2019

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskataster
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2016
LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN
REGIONALDIREKTION BRAUNSCHWEIG-WOLFENBÜTTEL

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 Dezember 2016; AZ 2016 - 8041). 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, 13.06.2019

Erdmann
Öff. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 „Lehmweg Süd" mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Telefon 04261 / 92930 Fax 04261 / 929390
E-Mail info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 13.06.2019

Matthias Diercks
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 07.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 „Lehmweg Süd" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Bewertungsmahnen haben vom 25.02.2019 bis 27.03.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 19. Juni 2019

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 19. Juni 2019

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Erneute Bekanntmachung- Rückwirkendes Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 7 erneut bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift tritt mit der erneuten Bekanntmachung rückwirkend zum 28.06.2019 in Kraft.

Gifhorn, 19.08.2019

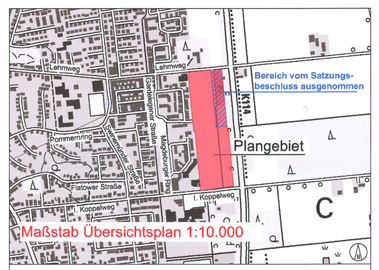
Matthias Nerlich
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

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

Gifhorn, 08. 09. 2021

Matthias Nerlich
Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016 LGLN

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

Bebauungsplan Nr. 106
"Lehmweg Süd"
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Urschrift

Bearbeiter:	AP
Datum:	22.05.2019
Maßstab:	1: 1000