

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

- SO ENZELHANDEL** Sonstige Sondergebiete / Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
- SO PARKHAUS** Sonstige Sondergebiete / Parkhaus (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

GR 2.400 m² Grundfläche

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 67,0 m üNN Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen**
- Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

- Einfahrtbereich**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch, Niederschlagswasserkanal**
- unterirdisch, 20 kV Eit-Leitung (E)**
- unterirdisch, 0,4 kV Eit-Leitung (E)**

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)

Überschwemmungsgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgranzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze**
- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten (0,4 kV Eit-Leitung) zugunsten des Versorgers zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Fahrrechten zugunsten des Parkhausverkehrs zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zugunsten des Abwasser- und Straßenreinigungsbetrieb Stadt Gifhorn zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgranzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgranzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes** (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- nicht überbaubare Fläche**
- bebaubare Fläche**
- Höhenreferenzpunkt**

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 109 "Schulplatz - Konrad-Adenauer-Straße" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) tritt dieser zum Teil an die farblich dargestellte Fläche der Örtlichen Bauvorschrift der Stadt Gifhorn über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes - Einzelhandel ist folgende Nutzung zulässig:
 - Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.410 m². (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes - Parkhaus sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Parkhaus mit Lagerflächen
 - Imbiss mit maximal 100 m² Nutzfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes - Einzelhandel darf die zulässige Grundfläche durch Stützplätzen und ihre Zufahrten über das im § 19 (4) Satz 2 BauNVO genannte Maß hinaus um weitere 1.650 m² überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Hauptbaukörper über N.N. (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5,00 m überschritten werden (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
- Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 20 Bäume als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene und erhaltene Bäume können angerechnet werden. Die Pflanzflächen müssen eine durchlässige Fläche von jeweils mindestens 8 m² aufweisen und sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Pflanzungen haben als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 14-16 cm Stammumfang zu erfolgen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)

(gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

- 1 Geltungsbereich / Allgemeines**
 - Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 "Schulplatz - Konrad-Adenauer-Straße" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV).
 - Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, Automaten sowie Zettel- und Bogenanschläge oder für Werbung bestimmte Säulen, Tafeln, Flächen und Fahnen.
 - Die Bezugshöhe für alle nachfolgenden Bestimmungen zur baulichen Höhe ist die Fahrbahnoberkante des Straßenbereiches, von dem das Grundstück seine Zufahrt erhält (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittellinie der Verkehrsfläche mit der Mittellinie des Geländes senkrecht zur Verkehrsfläche).
 - 2 Werbeanlagen**
 - 1 Sondergebiet - Einzelhandel**
 - Anlagen zur Großtafelwerbung (z.B. Plakat / Anschlagtafeln) sind ausschließlich wie folgt zulässig:
 - An der Nordostfassade sind maximal drei Werbetafeln mit einer Größe von jeweils maximal 2,00 m x 2,00 m zulässig.
 - Zusätzlich ist an der Nordostfassade eine Informationstafel (Öffnungszeiten) mit einer Größe von maximal 2,00 m x 2,00 m zulässig.
 - An der Nordostfassade und an der Nordwestfassade sind jeweils ein Firmenlogo mit einer Größe von maximal 1,70 m x 2,00 m, ein weiteres Firmenlogo mit einer Größe von maximal 2,15 m x 2,50 m sowie ein weiteres Firmenlogo mit einer Größe von maximal 6,00 m x 1,20 m zulässig.
 - An der Nordwestfassade sind zusätzlich eine Folienbeleuchtung mit einer maximalen Größe von 4,20 m x 0,60 m sowie zwei Folienbeleuchtungen in Glasdekor mit einer maximalen Größe von jeweils 2,50 m x 2,30 m, eine Folienbeleuchtung in Glasdekor mit einer maximalen Größe von 3,20 m x 0,8 m sowie eine Folienbeleuchtung in Glasdekor von maximal 4,00 m x 2,30 m zulässig.
 - An der Südwestfassade sind eine Werbetafel mit einer Größe von maximal 2,00 m x 2,00 m, ein Firmenlogo mit einer Größe von maximal 1,70 m x 2,00 m sowie ein weiteres Firmenlogo mit einer Größe von maximal 6,00 m x 1,20 m zulässig.
 - Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Anzahl von 4 Masten sowie eine Höhe von je 7,00 m darf jeweils nicht überschritten werden.
 - Es ist im Zufahrtbereich zum Kundenparkplatz ein Werbepylon mit einer Größe von maximal 5,50 m Höhe und 4,50 m Breite zulässig.
 - 2 Sondergebiet Parkhaus**
 - Es ist an der Westfassade, Ostfassade und Nordfassade ausschließlich jeweils ein Firmenlogo in beleuchteten Einzelbuchstaben und Einzellementen bzw. beleuchtete Werbetafeln zulässig. Die jeweiligen Gesamtgrößen betragen an der Westfassade 6,00 m x 2,00 m sowie an der an der Ostfassade bzw. Nordfassade jeweils 3,00 m x 9,00 m.
 - 3.1 Akustische oder akustisch unterstützte Werbeanlagen sowie solche mit bewegtem oder wechselndem Licht sind im gesamten Planbereich unzulässig.**
 - 3.2 Auf den Baugrundstücken ist das Abstellen von Fahrzeugen zu Werbezwecken unzulässig.**
 - 3.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind weitere Werbeanlagen, außer wie in § 2 Nr. 1.2 sowie 1.3 der ÖBV beschrieben, nicht zulässig.**
- 3 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.



Auftragsnr. 2016-8002
Gemarkung Gifhorn
Flur 11
Maßstab 1:1000
DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Kosidw 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N
Veröffentlichung für gewerbliche Zwecke verboten!
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GdB. 2003 S. 5)

Praambel
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 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226) sowie § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 4, Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. v. 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) 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 03.04.2017 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bestehenden textlichen Festsetzungen und der bestehenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 11. April 2017

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Büro Keller.
Hanover, den 06. April 2017

BÜRO KELLER
Büro für architektonische Planung
Lohrstraße 10 | 30659 Hannover
Telefon 0511 180300 | Fax 0511 180302

Planverfasser

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.04.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Gifhorn, 11. April 2017

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 08.12.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 13.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.12.2016 bis 20.01.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Gifhorn, 11. April 2017

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28. April 2017 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 44 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 28. April 2017 in Kraft getreten.
Gifhorn, 08. Mai 2017

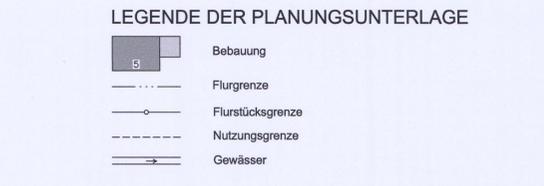
Matthias Nerlich
Bürgermeister

Erneute Bekanntmachung - Rückwirkendes Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 5 erneut bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift tritt mit der erneuten Bekanntmachung rückwirkend zum 28.04.2017 in Kraft.
Gifhorn, 09. Juni 2017

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, 23. Okt. 2018

Matthias Nerlich
Bürgermeister



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 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)



Stadt Gifhorn

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

Bebauungsplan Nr. 109
"Schulplatz - Konrad-Adenauer-Straße"
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

URSCHRIFT

Bearbeiter: Bastian
Datum: 22.2.2017
Maßstab: 1:1000

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
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 März 2016; AZ 2016-8002). 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, 20.04.2017

Jürgen Erdmann
Erdmann
Öffentl. best. Verm. Ing.