



ÖBV A	
WA	II
2WO	
GRZ	GFZ
0,4	0,8
E	h max=10m

ÖBV B	
WA	II
2WO	
GRZ	GFZ
0,4	0,8
E	h max 10m

ÖBV B	
WA	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
O	h max 12,5m

Planzeichenerklärung

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- GFZ 0,8 Geschosflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, 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)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend römische Ziffer in einem Kreis (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- h max Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2 Wo maximal 2 Wohnungen je Gebäude (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.)

Nutzungsschablone

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

- nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Hauptfirstrichtung (siehe ÖBV § 2)

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)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- 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 Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Lärmpegelbereich (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
- Örtliche Bauvorschrift (Teilgebiete: ÖBV A und B)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 nicht zulässig.
 2. Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

2. Bauweise / Zulässige Anzahl von Wohneinheiten
 1. Je Einzelhaus sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen zulässig.
 2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist maximal eine Wohnung je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zulässig.
 Der Bereich mit einer zwingend zweigeschossigen Bauweise ist von diesen Bestimmungen ausgenommen.

3. Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen
 1. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur Planstraße und von mindestens 2 m zur Bruno-Kuhn-Straße einhalten. Östlich bzw. südlich der festgesetzten öffentlichen Parkplätze entlang der Planstraße können ausnahmsweise geringere Abstände zugelassen werden.
 2. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der hierfür gesondert festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Ausnahme können Garagen und überdachte Stellplätze bis zu einer Größe von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, sofern
 a) die rückwärtige Baugrenze um nicht mehr als 3 m überschritten wird und
 b) der seitliche Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 2 m beträgt.
 3. Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5 m beträgt.

4. Lärmschutz
 1. Für Wohnräume, Kinder- und Schlafzimmer sind folgende Anforderungen des passiven Schallschutzes zu beachten:

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
 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

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 % geschlossenen Teilflächen mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB

2. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die Lüftungsöffnungen müssen dabei das gleiche Einfügungs-Dämmungsmaß wie die in den Lärmpegelbereichen jeweils erforderlichen Schallschutz-Fenster aufweisen.
 3. Für andere als die genannten Bauweisen sind Einzelnachweise vorzulegen; Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind ebenfalls nur auf Einzelnachweise möglich.

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

6. Verkehrsflächen / Grünflächen / Regenwasserbewirtschaftung
 1. Im gesamten Plangebiet werden die Erschließungsanlagen ohne Regenwasser-Kanalisation hergestellt. Daher müssen auf allen privaten Grundstücksflächen geeignete Anlagen zur ordnungsgemäßen und vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers hergestellt werden. Hierzu sind Versickerungsmulden anzulegen; ausnahmsweise können abhängig von den Bodenverhältnissen auch andere Lösungen zugelassen werden. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits während der Errichtung von Gebäuden auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.
 2. Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigungsverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. BauVorVO, NI).
 3. Zur Ableitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen sind Versickerungsflächen anzulegen, die vorwiegend in den öffentlichen Grünflächen anzujorden sind. Ergänzend hierzu sind Versickerungsflächen auch in den Verkehrsflächen zulässig.
 4. In Teilen des Plangebietes (u.a. in Bereichen geplanter Versickerungsflächen in den Grün- bzw. Verkehrsflächen) wird die Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken durch entsprechende Planzeichen festgesetzt bzw. eingeschränkt.
 5. In Randbereichen von Baugrundstücken, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, ist das Geländeneuau an die Höhenlage oberhalb der jeweils benachbarten Versickerungsfläche anzupassen.

7. Hinweise
 Das Plangebiet liegt überwiegend im zukünftigen Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Gifhorn (Schutzzone III A). Die jeweiligen Schutzgebetsbestimmungen werden entsprechend zu beachten sein.
 Der Bau und Betrieb von Erdwärmepumpen oder vergleichbaren Anlagen ist im zukünftigen Wasserschutzgebiet nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich (Auskunft erteilt der Fachbereich Umwelt des Landkreises Gifhorn).

Hinweise

Das Plangebiet liegt überwiegend im zukünftigen Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Gifhorn (Schutzzone III A). Die jeweiligen Schutzgebetsbestimmungen werden entsprechend zu beachten sein.
 Der Bau und Betrieb von Erdwärmepumpen oder vergleichbaren Anlagen ist im zukünftigen Wasserschutzgebiet nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich (Auskunft erteilt der Fachbereich Umwelt des Landkreises Gifhorn).

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1
 Geltungsbereich / Allgemeines
 1. Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Zur Laage IV", 1. Änderung, Ortschaft Gamsen. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilgebiete (ÖBV A, B) sind jeweils unterschiedliche Bestimmungen zu beachten.
 2. Die Bezugshöhe für die Bestimmungen zur baulichen Höhe in § 2 ist die Fahrbahnoberkante der Planstraße (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittellinie der Verkehrsfläche mit der Mittellinie des Gebäudes senkrecht zur Verkehrsfläche).
 3. Alle in dieser Satzung angegebenen Farbnummern beziehen sich auf die Farbkarte RAL-640-HR.

§ 2
 Gebäudehöhen / Dachformen / Dachneigungen

- 1. Die Erdgeschoss-Fertigfußboden-Höhe (OKFF-EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über der Bezugshöhe nach § 1 liegen.
- 2. Die Außenflächen der Dächer sind aus einfarbigen, matten, nicht glänzenden Dachsteinen bzw. Dachziegeln herzustellen. Glänzende oder schimmernde Oberflächen wie Erbsen-, Glasuren oder glasurartige Effekte sowie Maßnahmen, die nachträglich ein Glänzen der Dachoberflächen bewirken, sind nicht zulässig. Abweichend von diesen Bestimmungen sind in allen Teilgebieten auch begrünte Dächer zulässig.
- 3. Für Traufhöhen, Gebäudehöhen und Dachformen gelten folgende Vorschriften:
 Zulässige Traufhöhen: 5 bis 6,5 m
 Maximale zulässige Gebäudehöhe: 10,0 m
 Zulässige Dachneigungen: 18° bis 35°

Für die Fläche mit zwingend zweigeschossiger Bauweise ist abweichend hiervon eine maximale Traufhöhe von 9,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m zulässig.

Im Teilgebiet A sind nur Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig. In der Planzeichnung ist die entsprechende Firstrichtung festgesetzt.
 Im Teilgebiet B sind auch andere Dachformen (z.B. Zeltdächer, Walmdächer) mit den dargestellten Firstrichtungen zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sind Abweichungen von den zulässigen Traufhöhen auf einer Länge von bis zu 5,0 m und einer Höhe bis zu 1,0 m zulässig. Für Teile der jeweiligen Gebäude (maximal 1/2 der Grundfläche) können auch geringere Traufhöhen als Ausnahme zugelassen werden.

4. Die jeweils gegenüber liegenden Dachflächen sind in gleicher Dachneigung auszuführen.
 5. Bei begrüntem Dächern und bei Glasdächern von Wintergärten können geringere Dachneigungen (mindestens jedoch 12°) zugelassen werden.

6. Dachfarben:
 Für die Dacheindeckungen sind nur Dachsteine bzw. Dachziegel in folgenden Farben zulässig:
 a) hellrot (in Annäherung an die RAL-Farbnummern 2001-Rotorange, 3016-Koralienrot und 8004-Kupferbraun)
 b) grau/anthrazit (in Annäherung an die RAL-Farbnummern 7015-Schiefergrau, 7016-Anthrazitgrau, 7031-Blaugrau, 7043-Verkehrsgrau B)
 c) braun (in Annäherung an die RAL-Farbnummern 8003-Lehmbraun 8004-Kupferbraun und 8015-Kastanienbraun)

Verglaste Flächen und Materialien, die der Nutzung der Solarenergie dienen, sind ebenfalls zulässig (z.B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Wintergärten).

7. Dacheinschnitte und Dachgauben
 Dacheinschnitte und Dachgauben (auch so genannte Zwerchiegel und „Friesengiebel“) sind bei Satteldächern nur bis zu 2/3 der Firstlänge, bei anderen Dachformen bis zu 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge/Fassadenbreite zulässig.
 Dacheinschnitte und Dachgauben haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. Bei Dacheinschnitten und Dachgauben sind zusätzlich folgende Mindestabstände einzuhalten: 1,00 m zum First und 0,70 m (= ca. 2 Dachziegelreihen) zum unteren Dachrand, jeweils gemessen in der Dachschräge senkrecht zum First.
 Auf einer Dachfläche sind entweder nur Einschnitte oder nur Gauben zulässig. Die Dacheinschnitte und Dachgauben sind pro Dachfläche jeweils in einheitlicher Höhe anzuordnen.

§ 3
 Fassadenmaterialien
 Glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien dürfen als Außenwandbekleidungen sowie für Fenster- und Türrahmen nicht verwendet werden.

§ 4
 Einfriedungen, Sichtschutzvorrichtungen
 5. Als Bezugshöhe für Einfriedungen wird die Höhenlage der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück zugrunde gelegt.
 6. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m (gemessen an der Grenze zu diesen Flächen) zulässig.
 7. Gleiches gilt für die anschließenden Grundstücksflächen bis zur vorderen Baugrenze, maximal jedoch bis zu einem Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen.
 8. Folgende Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Aufenthaltsbereiche im Freien (Gärten, Terrassen) vor fremder Sicht geschützt werden sollen:
 a) entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen:
 Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Hecken oder sonstigen, gruppenweise gepflanzten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m, in Verbindung mit derartigen Hecken oder Gehölzen können auch Einfriedungen aus Maschendraht in gleicher Höhe, maximal jedoch 1,50 m hoch, zugelassen werden.

b) entlang von öffentlichen Grünflächen:
 sonstige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m, wenn sie einen Abstand von mindestens 3,0 m zu den Grünflächen einhalten und wenn der dazwischen liegende Bereich vollständig mit gruppenweise angeordneten Gehölzen bepflanzt wird.
 (Diese Ausnahmen kommen insbesondere für die Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Grünflächen und entlang der Bruno-Kuhn-Straße in Betracht.)

§ 5
 Ordnungswidrigkeiten

- 1. Gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
- 2. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden.

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 / nebenstehenden / obestehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obestehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Gifhorn, 03.08.2011



Matthias Nerlich
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 03.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Zur Laage IV", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Gamsen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
 Gifhorn, 03.08.2011

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 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 2010 AZ.: 2010-8012). 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, 02.08.2011



Erdmann
 Öffentl. best. Verm. Ing.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planung und Bauordnung.
 Gifhorn, 02.08.2011

Erdmann
 Coling

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 03.03.2011 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 11.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.03.2011 bis 20.04.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Gifhorn, 03.08.2011

Matthias Nerlich
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Gifhorn, 03.08.2011

Matthias Nerlich
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.11 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 8 bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 31.08.11 in Kraft getreten.
 Gifhorn, 05.09.2011

Matthias Nerlich
 Bürgermeister

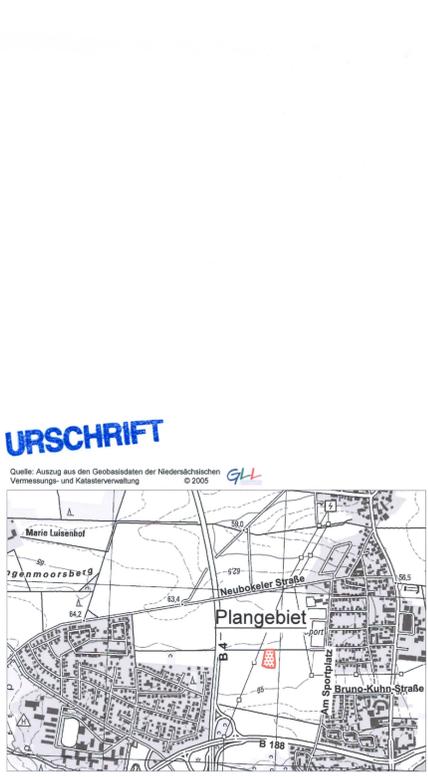
Innerhalb von einem Jahr nach in Kraft treten des Bebauungsplanes sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, von beachtlichen Verletzungen über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenrichtungsplanes sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.
 Gifhorn, 23.04.2013

Matthias Nerlich
 Bürgermeister



URSCHRIFT

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2005



Stadt Gifhorn
 Fachbereich Planung und Bauordnung
 Bebauungsplan Nr. 35
 "Zur Laage IV", 1. Änderung
 mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Gamsen