



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1-3)
 - GE-e Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (§ 8 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1-4)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GFZ 1,0 Geschosflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, die Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,6 Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - BMZ 2,0 Baumassenzahl oder BMZ 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)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - O Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 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 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsfächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - P&R Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Zulässig ist ein Park+Ride und Bike+Ride Parkplatz
 - B&R Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen 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)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - lr Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

- Bohrnlogen
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch 110 kV-Freileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Schutzstreifen 110-kV-Freileitung

Textliche Festsetzungen

- Verkaufsflächen
 - Innerhalb des gesamten Gewerbegebietes (GE und GEe) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufs- bzw. Ausstellungsflächen für folgende Sortimente unzulässig:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
 - Drogerie- und Parfümeriewaren
 - Apothekenwaren, Arzneimittel
 - Bekleidung
 - Schuhe, Lederwaren
 - Sportartikel und -bekleidung
 - Spielwaren
 - Hobby- und Bastelartikel
 - Bürobedarf, Schreibwaren, Bücher und Zeitschriften
 - Uhren, Schmuck und optische Erzeugnisse
 - Fotomaterial und -geräte
 - Elektrokleingeräte
 - Unterhaltungselektronik
 - Telekommunikation, Computer und Zubehör
 - Haushaltswaren aus Glas, Porzellan und Keramik sowie Bestecke
 - Musikinstrumente
 - Zoologische Artikel, lebende Tiere
 - Fahrräder und Fahrradteile sowie -zubehör
 - Sex-Shop-Artikel
 - Einzelhandelsbetriebe mit Ausstellungs- bzw. Verkaufsflächen für
 - Möbel
 - Elektrogeräte
 - Bau- und Gartenbedarf
 - Kraftfahrzeuge
 sind im gesamten Gewerbegebiet zulässig.
 - Für sonstige Warengruppen (wie z.B. Bettwaren, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Baby-Artikel, Kfz-Teile und -Zubehör, Leuchten) ist die zulässige Verkaufsfläche im gesamten Gewerbegebiet auf maximal 300 m² begrenzt.
- Von den Bestimmungen unter 1.1 und 1.3 können Ausnahmen zugelassen werden, sofern die jeweilige Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Anteil an der gesamten Produktions- oder Nutzfläche des jeweiligen Betriebsgebäudes umfasst.
- Innerhalb des gesamten Gewerbegebietes (GE und GEe) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Vergnügungsgaststätten, wie z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Tanzcafés sowie
 - solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sog. Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.
- Ausnahme können im gesamten Plangebiet zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb oder einer sonstigen zulässigen Nutzung zugeordnet und demgegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) pro Quadratmeter Grundstücksfläche nicht überschreiten:
 - 55 dB(A) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und
 - 40 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr).
- Im gesamten Plangebiet sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch neue zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahme:

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine 110-kV-Freileitung. Hierzu sind die Bestimmungen der DIN VDE 0210 (Vorschriften für den Bau von Starkstromleitungen) zu beachten.

So ist insbesondere beiderseits der 110 kV-Freileitung ein Schutzstreifen von jeweils 25 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Um die Freileitungsmasten ist ein Arbeitsraum von 7 m im Radius um die Mittellinie von Bewuchs freizuhalten.

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

Gifhorn, 10.10.2008

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 15.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Heidland Nord“, Neufassung, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 10.10.2008

[Signature]
Birch
Bürgermeister

[Signature]
Birch
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 November 2005; AZ 2005-8013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, 08.10.2008
[Signature]
Erdmann
Offenti. best. Verm. Ing.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planung und Bauordnung.
Gifhorn, 08.10.2008

[Signature]
Collin

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 03.04.2008 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 17.06.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.06.2008 bis 25.07.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Gifhorn, 10.10.2008

[Signature]
Birch
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Gifhorn, 10.10.2008

[Signature]
Birch
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 10 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.2008 in Kraft getreten.
Gifhorn, 06.11.2008

[Signature]
Birch
Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach in Kraft treten des Bebauungsplanes sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, von beachtlichen Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.
Gifhorn, 01.08.2010

[Signature]
Birch
Bürgermeister



URSCHRIFT
Stadt Gifhorn
Fachbereich Planung und Bauordnung

Bebauungsplan Nr. 37 "Heidland Nord"
Neufassung, 1. Änderung