## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

SO Hotel — Sondergebiet-Hotel (§ 11 Abs. 2 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1

### Maß der baulichen Nutzung

GF — Geschoßfläche, als Höchstmaß

I / II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Baugrenze

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Abwasser

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 7 und Nr. 9

pfg — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 4

zu erhaltender Baum siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

L — Landschaftsschutzgebiet „Allertal-Barnbruch und angrenzende Landschaftsteile"/"Ostheide"

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

Grünfläche, privat siehe textliche Festsetzung Nr. 10

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Nachrichtlich

Bauverbotszone gem. § 9 des Bundesfernstraßengesetzes, 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der B 188

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, 28.06.2005

Birth
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am ~~die~~ Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

~~Gifhorn,~~

Birth
Bürgermeister

Plangrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskataster
Maßstab: 1: 1.000

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 11/2003 ; AZ 2003-8022 ). 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, 30.6.3

Erdmann
Öffentl. best. Verm. Ing.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

*ArGoPlan*
Dipl. Ing.
*Waldemar Goltz*
Architekt · Stadtplaner
Magdeburger Ring 2-10
38518 Gifhorn

Gifhorn, 04.03.2004

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 01.07.1999 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 30.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.08.1999 bis 09.09.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 28.06.2005

Birth
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 02.12.1999 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.01.2000 bis 24.01.2000 gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 28. 06.2005

Birth
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 18.12.2003 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute verkürzte öffentliche Auslegung ~~gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB~~ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.01.2004 bis 12.02.2004 gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 28.06.2005

Birth
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 18.03.2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute verkürzte öffentliche Auslegung ~~gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB~~ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.04.2004 bis 28.04.2004 gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 28.06.2005

Birth
Bürgermeister

Der der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am ~~dem~~ vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Betroffenen im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

~~Gifhorn,~~

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 13.06.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 28.06.2005

Birth
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist der Bezirksregierung Braunschweig ~~am~~ gem. § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden.
Die Bezirksregierung Braunschweig hat bis zum die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. (§ 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

~~Gifhorn,~~

Birth
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung von heutigen Tage (Az.: ) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gem. § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

~~Braunschweig,~~

Der Rat der Stadt Gifhorn ist den in der Genehmigungsverfügung vom Az.: gemachten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

~~Gifhorn,~~

Birth
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist ~~gem. § 10~~ Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt ~~für den Landkreis~~ Gifhorn, Nr. bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

~~Gifhorn,~~

Birth
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.07.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 8 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 29.07.2005 in Kraft getreten.

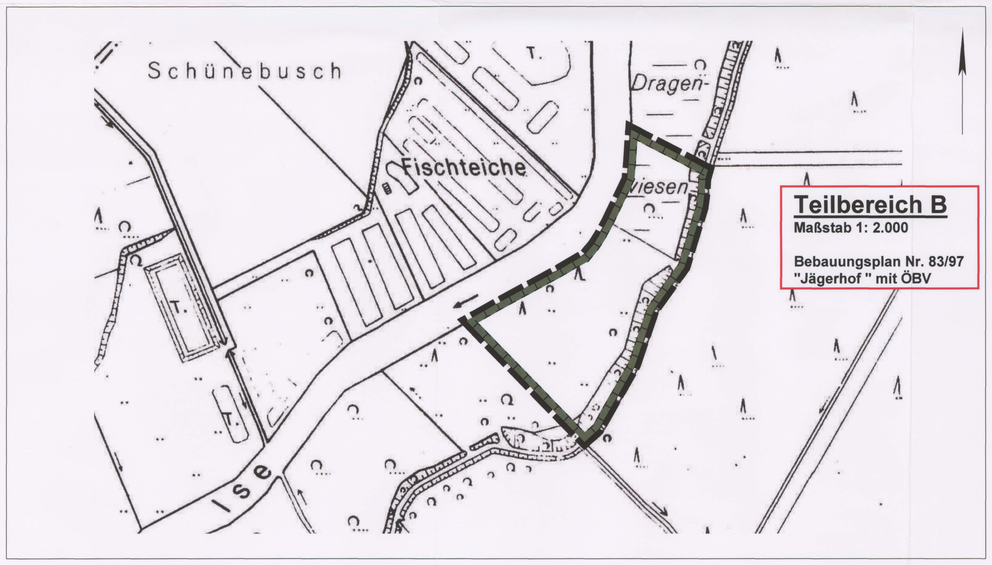
Gifhorn, 02.08.2005

Birth
Bürgermeister

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

Gifhorn, 13.12.07

Birth
Bürgermeister




## Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich SO-Hotel ist die Errichtung eines Hotelbetriebes mit Bettenhaus, Restaurationsbetrieb und den dafür notwendigen Nebeneinrichtungen sowie die nach der NBauO erforderliche Anzahl von Stellplätzen zulässig.
   Nach § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
   Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

2. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze – Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

3. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.

4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gilt für die im Plan festgesetzten Pflanzgebote (pfg):
   a) Zu pflanzen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe hierzu die der Begründung als Anlage 5 beigefügte Pflanzliste).
   b) Bei Sträuchern ist je 2 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen;
   Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
   c) Je 200 m² Pflanzfläche ist 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 – 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.

5. Die im Plan festgesetzten Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

6. Die im Bereich des Restaurants vorhandene Hecke, an der Grenze zur B 188, ist in ihrem derzeitigen Bestand zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch eine neue Hecke zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

7. Innerhalb der Fläche im Teilbereich „A" mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist der vorhandene Wald zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte heimische Gehölze, wie unter Nr. 4.a) festgelegt, zu ersetzen. Es dürfen weder Aufhöhungen noch Abgrabungen vorgenommen werden. Vielmehr ist das vorhandene Gelände in seiner derzeitigen Gestalt und Funktion zu erhalten.

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

9. Innerhalb der Fläche im Teilbereich „B" mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die nach dem Arbeits- und Kostenplan der Forstbetriebsgemeinschaft Dannenbüttel vom 01.10.1997 festgelegten Maßnahmen durchzuführen (s. Anlage 4 zur Begründung).

10. Im Bereich der Fläche mit der Festsetzung „Grünfläche-privat" ist auf den Flurstücken 10/9 oder 12, Flur 17, die Errichtung eines Pavillons für die Außengastronomie bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² und eine Bootsanlegestelle ausnahmsweise zulässig. Der Pavillon muss von der Uferkante der Ise einen Mindestabstand von 15 m einhalten.

11. Im Bereich SO-Hotel wird in dem Bereich, in dem der schalltechnische Orientierungswert nachts von 50 dB(A) überschritten wird, der Immissionsgrenzwert nachts von 54 dB(A) aber unterschritten wird, passiver Lärmschutz erforderlich. Die Errichtung von Gebäuden und Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 NBauO ist zulässig, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils geltenden Fassung - vorgegebenen Schalldämmaße eingehalten werden.

## Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der ÖBV entspricht dem Geltungsbereiche des Teilbereiches „A" des Bebauungsplanes.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelungen der ÖBV setzen einen Rahmen für die Ausbildung der Einfriedungen.

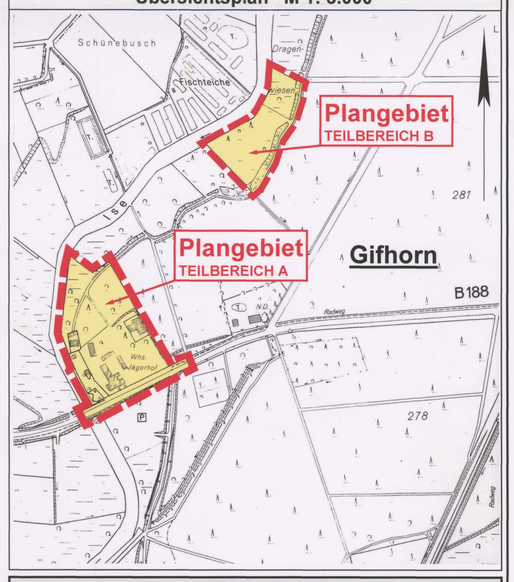
§ 2 Einfriedungen

Einfriedungen sind in Materialwahl und –ausführung so herzustellen, dass sie die freie Sicht nicht beeinträchtigen. Zulässig sind Maschendrahtzäune, senkrechte Staketenzäune und Hecken.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 500.000,00 geahndet werden.

Übersichtsplan M 1: 5.000




**URSCHRIFT**

Stadt: **Gifhorn**

Bebauungsplan: **Nr. 83/97 "Jägerhof " mit ÖBV**


ArGo Plan
Architekt Stadtplaner
Dipl.-Ing. *Waldemar Goltz*
Magdeburger Ring 2- 10
38518 Gifhorn
Tel. 05371/18806 Fax 05371/18805 e-mail w.goltz@argoplan.de


Maßstab: 1: 1.000

Datum: 03.03.1998

geändert: 10.11.1999 08.12.2003
17.11.1999 01.03.2004
28.01.2000 09.03.2004
17.11.2003 13.12.2004