

Angefertigt im April 2010  
 durch Wehrlich, Vt  
 Auftrag: 2009-8010  
 Gemarkung: Gifhorn  
 Flur: versch.  
 Maßstab: 1:1000  
 Dipl.-Ing. JÜRGEN ERDMANN  
 Planische Abteilung  
 Kückwalle 16  
 Telefon: 0537/9630-0 Telefax: 0537/9630-35  
 3 8 5 1 8 G I F H O R N  
 Vertiefung für gestrichelte  
 Zwecke verboten!  
 § 13 und 19 des Hb. Vermessung  
 und Katasterwesens vom 2.7.1985  
 Nr. 268, 3. Stf.



MI	II-III
GRZ 0,5	GFZ 1,0
o	h max 12m

MI	II
GRZ 0,5	GFZ 0,8
o	h max 12m

MI 2	II
GRZ 0,5	GFZ 0,8
o	h max 12m

MI 2	II-III
GRZ 0,5	GFZ 1,0
o	h max 12m

MI	II-III
GRZ 0,5	GFZ 1,0
o	h max 12m

MI	II
GRZ 0,5	GFZ 0,8
o	h max 12m

WA	III
GRZ 0,3	GFZ 0,9
o	h max 14m

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	h max 12m

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1-8, 11 und sonstige Hinweise)
- MI** Mischgebiete (§ 9 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1-8, 11 und sonstige Hinweise)
- MI 2** Mischgebiet 2 (§ 9 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1-7, 10, 11 und sonstige Hinweise)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 0,8** Geschößflächenzahl 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)
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- h max 12m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

- Nutzungsschablone**  
 Art der Festsetzung: WA, MI  
 Vollgeschosse als Höchstmaß: II  
 Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß: II-III  
 GRZ mit Dezimalzahl: GRZ 0,4  
 offene Bauweise: 0  
 Höhe baulicher Anlagen: h max 12m

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

#### 4. Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)
- Strassenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

#### 5. Grünflächen

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

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

- Umgrenzung von Flächen** mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Bäume erhalten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

#### 7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Lärmpegelbereich** (siehe textliche Festsetzung Nr. 11)

### Textliche Festsetzungen

- Gesamtes Plangebiet:**
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausstellungs- und Verkaufsfächen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
  - In Verbindung mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben können entsprechend untergeordnete (<50% der Betriebsfläche) Verkaufsfächen zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen (sog. Annexhandl.).
  - Nicht zulässig sind:
    - Vergnügungsstätten wie z.B. Diskotheken, Spielhallen, große Filmhöfen und Multiplex-Kinos, Festhallen, Wettstios
    - solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein bestimmendes Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sog. Swinger-Clubs, Film- und Fotostudios sowie gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen
    - Räumlichkeiten zur Wohnungsprostitution.
  - Entlang der Braunschweiger Straße und in einem Abstand von weniger als 20 m von der Straßengrenzungslinie sind Lagerflächen, Kfz-Waschanlagen, Autoverwertungen sowie Anlagen für das Abstellen von mehr als 5 Kraftfahrzeugen unzulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die entsprechenden Flächen anderen zulässigen Anlagen in der Größenordnung untergeordnet sind oder in geschlossenen Gebäuden untergebracht sind.
  - Eine nach diesem Bebauungsplan weder allgemein noch ausnahmsweise zulässige bauliche Änderung und Erneuerung von bereits vorhandenen
    - Vergnügungsstätten
    - Autohäusern und
    - Kfz-Verkäuffen
 kann gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Betrieb im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestandskräftig genehmigt gewesen ist oder als genehmigt gilt.
  - Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf max. 12 m (bzw. 14 m) über Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante im dazugehörigen Straßenschnitt. Betriebsbedingte Anlagen und untergeordnete Bauteile (Schornsteine, Fahrtrialschächte o.ä.) sowie Antennen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
  - Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Die Trassenführung hat innerhalb der Verkehrsflächen zu erfolgen.
  - Im Plan festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige neue zu ersetzen.
  - Entlang der Braunschweiger Straße ist die beidseitige Alleebeplantzung zu erhalten und mit der Baumart "Acer platanoides" - Spalierform zu ergänzen. Abgängige Bäume sind gleichzeitig (als Hochstamm in einem Stammumfang von mind. 16-18cm) nachzupflanzen.

- Mischgebiet 2 (MI 2):**
- Als Ausnahme können im Mischgebiet 2 Verkaufsfächen für Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke bis zu max. 300 m<sup>2</sup> zugelassen werden.
- Schallschutz:**
- Zum Schutz der Wohn- und Büroräumlichkeiten vor Verkehrslärm aufgrund der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Braunschweiger Straße zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten geben um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.
- Folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz sind einzuhalten:

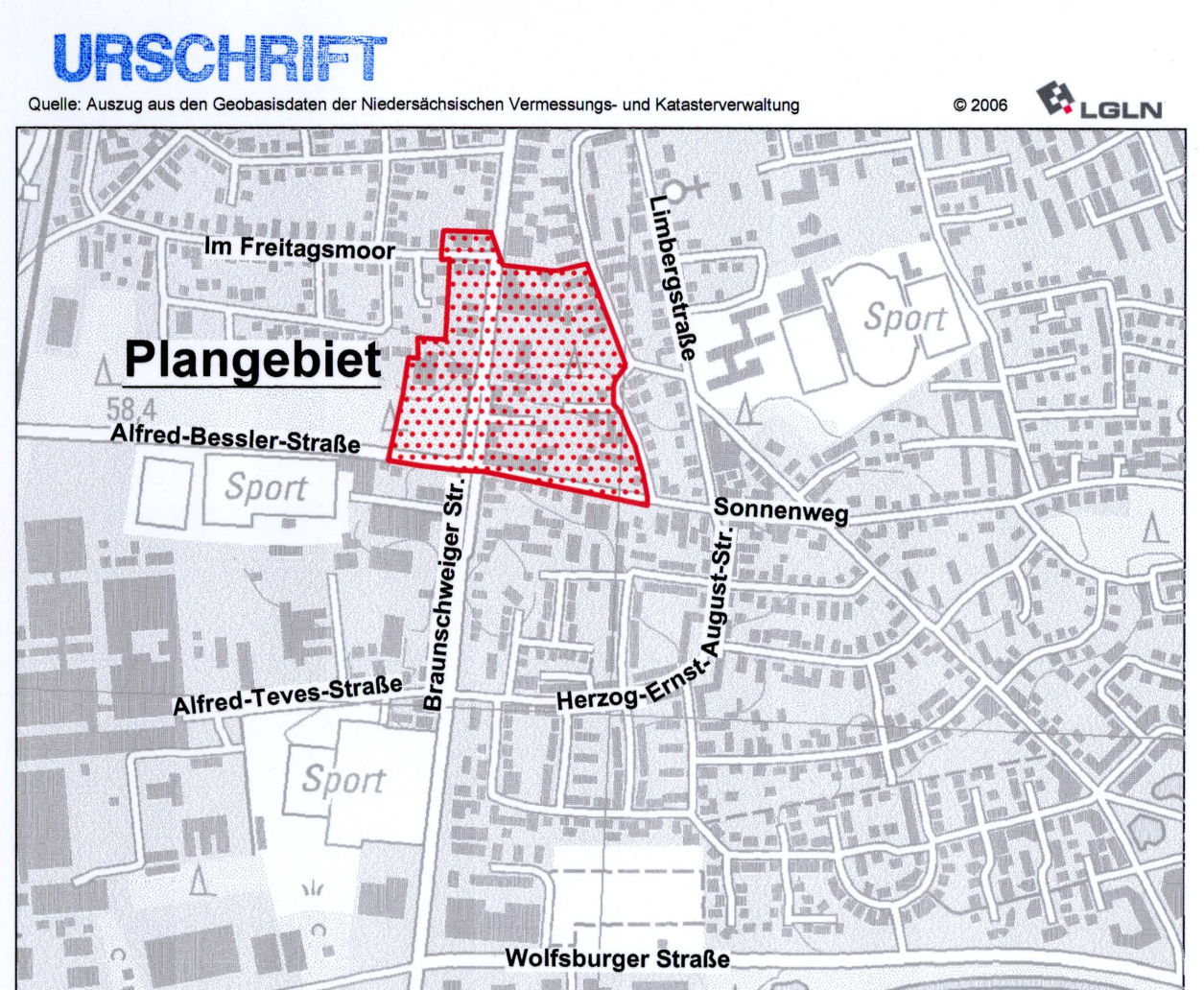
- Lärmpegelbereich III (>60 - 65 dB(A)):**  
 Die Außenbauteile der Gebäude (Wände, Fenster und Lüftung zusammen) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB für Wohnräume und 30 dB für Büroräume aufweisen.
- Lärmpegelbereich IV (>65 - 70 dB(A)):**  
 Die Außenbauteile der Gebäude (Wände, Fenster und Lüftung zusammen) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB für Wohnräume und 35 dB für Büroräume aufweisen.
- Lärmpegelbereich V (>70 - 75 dB(A)):**  
 Die Außenbauteile der Gebäude (Wände, Fenster und Lüftung zusammen) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämmmaß von 45 dB für Wohnräume und 40 dB für Büroräume aufweisen.

- An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpiegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- In den Mischgebieten, die sich in einem Abstand von bis zu ca. 110 m vom Mittelpunkt der Kreuzungen der Braunschweiger Straße / Sonnenweg und Braunschweiger Straße / Herzog-Ernst-August-Straße befinden, sind bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen bis zu einem Abstand von 22,20 m gemessen von der Straßennitte der Braunschweiger Straße, geschlossen auszuführen.
- In den übrigen Mischgebieten sind bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen bis zu einem Abstand von bis zu 28 m von der Straßennitte der Braunschweiger Straße geschlossen auszuführen.
- Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig. Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III und höher gilt, für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzuziehen, falls der notwendige Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

- Die schallschützenden Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
- Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

### Sonstige Hinweise:

- Im Plangebiet können sich möglicherweise Altstandorte bzw. Altlastverdrachtsflächen von gewerblichen Betrieben befinden, an denen mit Verunreinigungen, insbesondere des Bodens und des Wassers, zu rechnen ist. Auch außerhalb von Altstandorten bzw. Altlastverdrachtsflächen können weitere Verunreinigungen vorhanden sein.
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte, auf Boden- oder Grundwassercontamination zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenstandsbehörde (Landkreis Gifhorn) zu benachrichtigen.
- Bei Abriss- oder Bauarbeiten ist der Artenschutz zu beachten.



### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 1 Nr. 9 sowie Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Gifhorn in seiner Sitzung am 10.12.2012 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden / nebeneinanderstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Gifhorn, 16.01.2013

*Matthias Nerlich*  
 Bürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.03.2011 bis 31.03.2011.

Gifhorn, 16.01.2013

*Matthias Nerlich*  
 Bürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.03.2011 bis 20.04.2011.

Gifhorn, 16.01.2013

*Matthias Nerlich*  
 Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 13.06.2012 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 04.07.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.07.2012 bis 16.08.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gifhorn, 16.01.2013

*Matthias Nerlich*  
 Bürgermeister

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.07.2012 bis 16.08.2012.

Gifhorn, 16.01.2013

*Matthias Nerlich*  
 Bürgermeister

**Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 19.09.2012 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB mit der Einschränkung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.11.2012 bis 15.11.2012 gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 26.10.2012 bis 15.11.2012.

Gifhorn, 16.01.2013

*Matthias Nerlich*  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 16.01.2013

*Matthias Nerlich*  
 Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 2 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2013 in Kraft getreten.

Gifhorn, 07.02.2013

*Matthias Nerlich*  
 Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten 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 gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn, 13.05.2014

### Verfahrensvermerke:

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 18.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Sonnenweg West / Braunschweiger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2004 und 06.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 16.01.2013

*Matthias Nerlich*  
 Bürgermeister

**Plangrundlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskataster  
 Maßstab: 1:1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Weitergabe 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2010; AZ 2009-8010/1). 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, 14.01.2013

*U. Erdmann*  
 Erdmann  
 Offentl. best. Verm. Ing.

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planung und Baueordnung der Stadt Gifhorn.

Gifhorn, 15.01.2013

*Coling*  
 Coling