

Planzeichenerklärung

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (siehe insbes. textliche Festsetzungen Nr. 1-3, 6-8, 11 und sonstige Hinweise)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen und sonstige Hinweise)
- MI 2** Mischgebiet 2 (§ 6 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1-3, 5-11 und sonstige Hinweise)

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

- GFZ 0,8** Geschossflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,5** 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)

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

- O** 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 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)
- Fuß- und Radweg** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6. 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. 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 Verkaufsflächen 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) Verkaufsflächen zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen (sog. Anzeigehandeln).
 - Nicht zulässig sind:
 - Vertragsparteien wie z.B. Diskotheken, Spielhallen, große Filmhallen und Multiplex-Kinos, Festhallen, Wettbüros,
 - 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, Film- und Fotostudios sowie gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen, Räumlichkeiten zur Wohnungsprostitution.
 - Erlang der Braunschweiger Straße und in einem Abstand von weniger als 20 m von der Straßenbegrenzungslinie sind Lagerflächen, Kfz-Waschanlagen, Autowerkstätten sowie Anlagen für das Abteilen von mehr als 5 Kraftradzeugen unzulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die entsprechenden Flächen anderen zulässigen Anlagen in der Größenordnung untergeordnet sind oder in geschlossenen Gebäuden untergebracht sind.

5. Eine nach diesem Bebauungsplan weder allgemein noch ausnahmsweise zulässige bauliche Änderung und Erneuerung von bereits vorhandenen:

- Vergnügungsgeländen
- Ausstellplätzen und
- Kfz-Werkstätten

 kann gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Betrieb im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bestandsfähig gewesen ist oder als genehmigt gilt.

6. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf max. 12 m über Bezugspunkt festgelegt. Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe der Faltstreifenkante im dazugehörigen Straßenschnitt. Betriebsbedingte Anlagen und untergeordnete Baulisten (Schornsteine, Fahrschleppschlebe o.ä.) sowie Antennen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

7. Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Die Trassenführung hat innerhalb der Verkehrsflächen zu erfolgen.

8. Im Plan festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige neue zu ersetzen.

9. Erlang der Braunschweiger Straße ist die beidseitige Alleebepflanzung zu erhalten und mit der Baumart „Acer platanoides“ - Spitzahorn zu ergänzen. Abgängige Bäume sind gleichartig (als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18cm) nachzupflanzen.

Mischgebiet 2 (MI 2):

10. Als Ausnahme können im Mischgebiet 2 Verkaufs- bzw. Nutzfächern folgende Sortimente / Nutzungen zugelassen werden:

- Nutzung als Getränkehandel („Bottle-to-go“) wie Zeitschriften, Süßwaren dürfen in diesem Fall insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche umfassen
- Verkaufsfächern für Malerartikel, Teppichböden, Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Lacke
- Ausstell- und Verkaufsfächern für Betriebs- oder Bau- und Ausbauhandwerks

Schallschutz:

11. Zum Schutz der Wohn- und Büroräumlichkeiten vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im hochbaut) festgelegt. Die Festsetzungen gelten für die der Braunschweiger Straße zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich III (> 65 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 IV (> 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.

Lärmpegelbereich V (> 75 - 78 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 ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel 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 baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen bis zu einem Abstand von 42 m gemessen von der Straßensmitte der Braunschweiger Straße, geschlossen auszuführen.

In den übrigen Mischgebietbereichen sind bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen bis zu einem Abstand von bis zu 25 m von der Straßensmitte 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 vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schallschutztechnischen Eigenschaften der Gesamtanfertigung (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 Einzelanwerbes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Sonstige Hinweise:

Im Plangebiet können sich möglicherweise Altstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen von gewerblichen Betrieben befinden, an denen mit Verunreinigungen, insbesondere des Bodens und des Wassers, zu rechnen ist. Auch außerhalb von Altstandorten bzw. Altlastenverdachtsflächen 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 Bundesarchivbehörde (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. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) ist 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 / nebststehenden / oberstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Gifhorn, 16.01.2013

Verfahrensvermerk:

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

Planungsgrundlage: Kartengrundlage: Liegenschaftskataster, Maßstab: 1:1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwerbliche 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2010, Az. 2009-01/01). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Gifhorn, 14.01.2013

Planverfasser: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planung und Baordnung der Stadt Gifhorn.

Gifhorn, 15.01.2013

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

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

Öffentliche Auslegung:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 13.06.2012 den Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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 ausliegen.

Gifhorn, 16.01.2013

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

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 19.09.2012 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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 ausliegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 26.10.2012 bis 15.11.2012.

Gifhorn, 16.01.2013

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

Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 2 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2013 in Kraft getreten.

Gifhorn, 07.-02.-2013

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung:

Innerthalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, von beachtlichen Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn, 13.05.2014

Gifhorn, 13.05.2014

