



Textliche Festsetzungen

1. BAUWEISE

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Fläche zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebietes ergeben sich unter Beachtung der aufkommenden Lärmimmissionen die Lärmpegelbereiche (LPB) II, III und IV.
Den Lärmpegelbereichen II bis IV sind nach DIN 4109 folgende erforderliche, resultierende Schalldämm-Maße für die Außenbauteile zuzuordnen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmepege [db(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{w, req.} [db]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Der Nachweis zu eingehaltenen Schalldämmmaßnahmen auch für Gebäudeaußenbauteile nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist mittels geeigneter nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zum Bauantrag zur Bauanzeige zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Von dieser Festsetzung kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist. Der Nachweis kann auf Grundlage einer Einzelfallberechnung gem. VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ unter Berücksichtigung des Geschosses, der Grundrissorganisation und der Anordnung auf dem Baugrundstück erfolgen.

3.2 Zur Minimierung von Lichtimmissionen sind für die Beleuchtung von Außenanlagen ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden:

- warm-weiße LED mit Möglichkeit der Lichtfarbänderung,
- Natrium-Hochdrucklampen,
- Kompakt-Leuchtstofflampen oder
- Natrium-Niederdrucklampen.

3.3 Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten wie z.B. Lichtstelen oder Up-Lights sind nicht zulässig.

3.4 Im Freibereich der Stellplatzanlagen sind die unter Pkt. 3.2 genannten Leuchtmittel nur in Verbindung mit Bewegungsmeldern zu installieren.

3.5 Von den Festsetzungen Nr. 3.2, 3.3 und 3.4 kann abgesehen werden, wenn in einem FFH-Gutachten die Verträglichkeit nachgewiesen wird.

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist vollständig mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro m² ist ein Gehölz zu pflanzen.

- 4.2 Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestqualitäten:
- | | |
|-----------|----------------------|
| Heister | 150-200 cm Höhe, 10% |
| Sträucher | 80-120 cm Höhe, 90% |

Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Zu pflanzende Arten als Heister sind:

- | | |
|--------------------|---------------|
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |

Zu pflanzende Arten als Sträucher sind:

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gewöhnlicher Spindelstrauch |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Rhamnus frangula | Gewöhnlicher Faulbaum |
| Salix viminalis | Korb-Weide |

5. HINWEISE

Auf diesen im Randbereich der historischen Innenstadt befindlichen Grundstücken ist mit dem Auftreten von archäologischen Kulturdenkmälern im Erdreich; so z.B. des historischen „Knickwalles“, der im Stadtplan von 1699 eingetragen ist, zu rechnen. Baubegleitend ist eine Ausgrabung und Dokumentation der erhaltenen Denkmalsubstanz erforderlich. Vor dem Beginn ist von der beauftragten Grabungsfirma hierüber ein geeignetes Konzept vorzulegen. Ansprechpartner sind die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Gifhorn, das Landesamt für Denkmalpflege und der Ehrenamtlich Beauftragte für die Bodendenkmalpflege in diesem Bereich.

Bei Bodeneingriffen auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

Präambel

Aufgrund § 1 Abs. 3, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.v. 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1749) und § 10 Abs. 1, § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F.v. 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434) hat der Rat der Stadt Gifhorn am 13.07.2015 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den bestehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Gifhorn, 17. Juli 2015



Matthias Nerlich
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 05.03.2015 die geänderte und ergänzte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Polizei Hindenburgstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
Gifhorn, 17. Juli 2015

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 11.03.2015). 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.

Celle, 14.07.2015



Ingenieur- u. Vermessungsbüro
RMK Riemann-Meyer-Koch
Vermessungsbüro
Breite Straße 32
29221 Celle

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. Grundmann
Reichsstraße 35
38100 Braunschweig
Telefon: 0531-61 71 604 Fax: 0531-61 71 603
Email: grundmann@as-grundmann.de
Braunschweig, 13.07.2015

Grundmann
Planverfasser

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 23.09.2014 bis 07.10.2014.
Gifhorn, 17. Juli 2015

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 mit Schreiben vom 19.09.2014 mit Frist bis 07.10.2014.
Gifhorn, 17. Juli 2015

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 05.03.2015 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 11.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.03.2015 bis 20.04.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Gifhorn, 17. Juli 2015

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 mit Schreiben vom 16.03.2015 mit Frist bis 20.04.2015.
Gifhorn, 17. Juli 2015

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 13.07.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Gifhorn, 17. Juli 2015

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31. Juli 2015 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 7 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31. Juli 2015 in Kraft getreten.
Gifhorn, 03. Aug. 2015

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Vertilgung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Vertilgungen 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, 05. Okt. 2016

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

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

- 0,8 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- a Abweichende Bauweise (s. Textliche Festsetzung Nr. 1)
- Baugrenze

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Polizei - Sicherheit und Ordnung

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
- Abgrenzung unterschiedlicher Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F / R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Private Grünfläche

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

7. 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)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

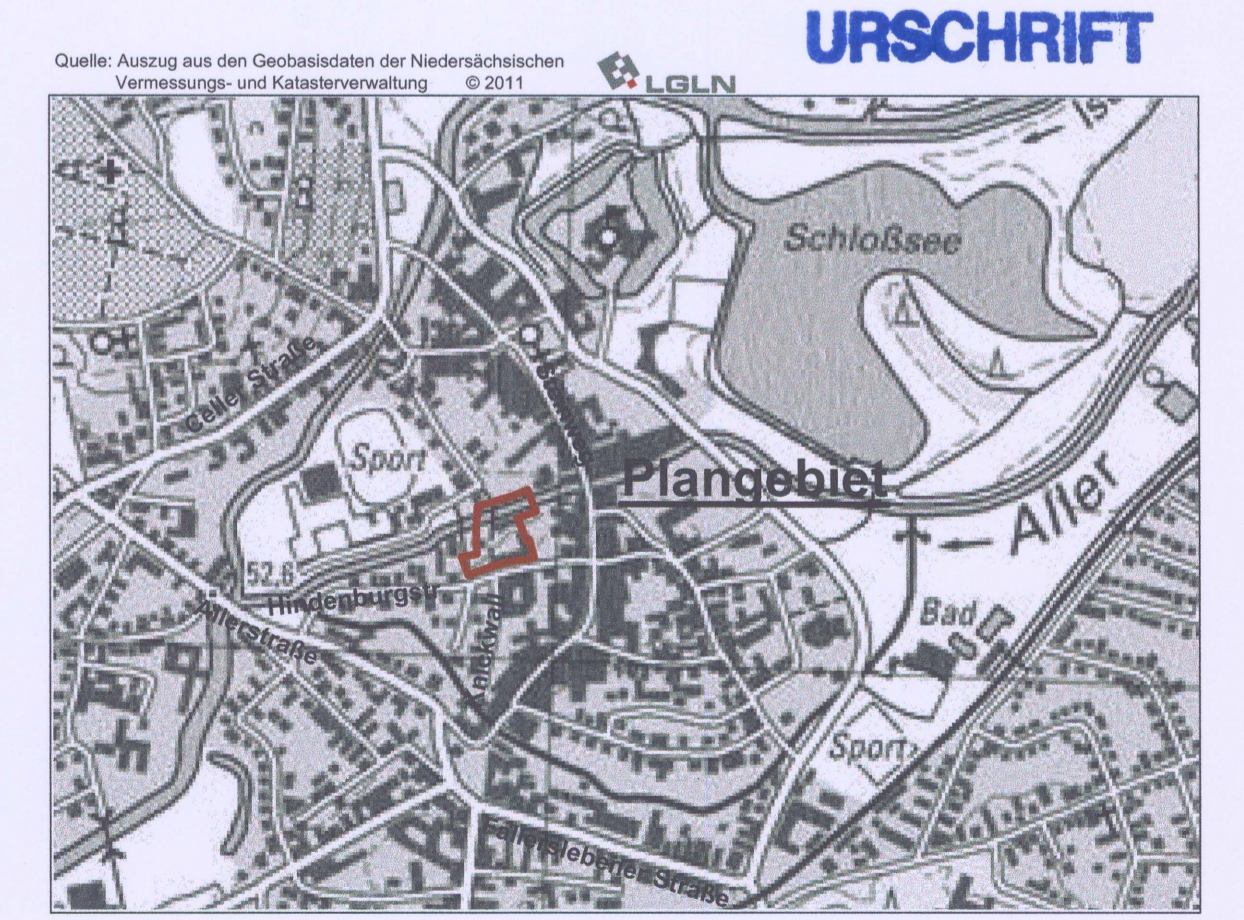
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) Garagen und Gemeinschaftsanlagen (s. Textliche Festsetzung Nr. 2)

- GSSt Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GSStü Gemeinschaftsstellplätze, überdachte Gemeinschaftsstellplätze und Nebenanlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- FW Feuerwehrstellplatz (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- LpB II Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nutzungsschablone
Art der Festsetzung: Flächen für Gemeinbedarf
Grundflächenzahl: 0,8
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: III
abweichende Bauweise: a

9. Hinweise

Maßangaben in Meter



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung
Bebauungsplan Nr. 104
"Polizei Hindenburgstraße"
Planfassung zur Satzung