

Planteil A - Planzeichnung



Planteil A - Planzeichenerklärung

I. Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 und 11 BauNVO)
- SO Ferien Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
 - SO Hotel sonstiges Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
- GR 350 m² maximal zulässige Grundfläche für baulichen Anlagen je Baufenster
 - III Anzahl der maximalen Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - TH Traufhöhe
 - H Gebäudehöhe
 - E Einzelhäuser
 - Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
 - P privater Parkplatz
 - PS private Erschließungsstraße
 - PF privater Fußweg

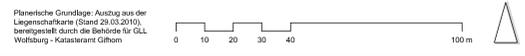
5. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Abfallsammelplatz
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36 "Sozial- und Gesundheitscampus", Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen
 - Bereich des Bebauungsplans Nr. 36 "Sozial- und Gesundheitscampus", Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen, der mit dem Bebauungsplan "Ferienhausgebiet An der Ise" aufgehoben wird
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- | Art der baulichen Nutzung | max. zulässige Vollgeschosse | Erläuterung der Nutzungsschablone |
|--|------------------------------|-----------------------------------|
| zulässige Grundfläche gesamt je Baufenster | Bauweise | |
| Gebäudehöhe | | |

- II. Planunterlagen gem. § 1 Abs. 2 PlanZO 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
- Gemarkung Gifhorn
 - Gemarkungsgrenze
 - Flur 17
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bemaßung in m

- III. Nachrichtliche Übernahmen
- SCI „Ise mit Nebenbächen“ (DE 3229-331)
 - LSG „Ostheide“
 - Fußweg zur Naturschließung



Planteil B

- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Ferienhausgebiet An der Ise", Stadt Gifhorn
- I Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 und § 11 BauNVO)
- 1.1 Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO Ferien)
Gemäß § 10 BauNVO ist ein Sondergebiet Ferienhausgebiet festgesetzt. Im Ferienhausgebiet ist ausschließlich eine fremdenverkefliche Nutzung durch einen dauernd wechselnden Personenkreis zulässig (Ferienhäuser).
sonstiges Sondergebiet Hotel (SO Hotel)
Gemäß § 11 BauNVO ist ein sonstiges Sondergebiet Hotel festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)
- 2.1 zulässige Grundfläche (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- 2.1.1 Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO Ferien)
Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen innerhalb des SO Ferien ist je Baufenster festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.
Innerhalb des SO Ferien sind Dünen mit einer Höhe < 3 m auf einer maximalen Gesamtfläche von 60.000 m² zulässig.
Innerhalb des SO Ferien sind Teiche mit einer Tiefe < 3 m auf einer maximalen Gesamtfläche von 950 m² zulässig.
- 2.1.2 sonstiges Sondergebiet Hotel (SO Hotel)
Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen innerhalb des SO Hotel ist mit 5.700 m² festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.
Innerhalb des SO Hotel sind Dünen mit einer Höhe < 3 m auf einer maximalen Gesamtfläche von 6.300 m² zulässig.
Innerhalb des SO Hotel sind Teiche mit einer Tiefe < 3 m auf einer maximalen Gesamtfläche von 270 m² zulässig.

- 2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen ist im SO Ferien als maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt.
Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen dem Außenrand des Dachs und der Außenwand, wobei bei Putzlöchern der Schnittpunkt auf der niedrigeren Seite heranzuziehen ist. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage zwischen privater Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück.
2.2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen ist im SO Hotel als maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.
Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der baulichen Anlage. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage zwischen privater Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück.
Technisch erforderliche Bauteile größerer Höhe sowie aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine bzw. Lüftungsröhre größerer Höhe können in Ausnahmefällen zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
Geschossigkeit (§ 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend Planenschrift als Höchstgrenze festgesetzt.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 3.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Bauweise (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
Die Bauweise ist gemäß Planenschrift im SO Ferien als offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.
Für das SO Hotel wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudehöhen von über 50 m zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1 Straßenverkehrsfläche
Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist gemäß Planzeichnung festgesetzt.
4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß Planzeichnung als private Verkehrsflächen festgesetzt.
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Die Grünflächen sind gemäß Planzeichnung als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.
Innerhalb der privaten Grünfläche sind Dünen mit einer Höhe < 3 m auf einer maximalen Gesamtfläche von 65.000 m² zulässig.
Innerhalb der privaten Grünfläche sind Teiche mit einer Tiefe < 3 m auf einer maximalen Gesamtfläche von 9.900 m² zulässig.
Innerhalb der privaten Grünfläche sind Fuß- und Radwege bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 800 m² zulässig.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- 6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die Flächen sind als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Entwicklungsziele des FFH-Gebietes "Ise mit Nebenbächen" zu entwickeln.
6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen
Für jeweils 10 m² neu versiegelte Fläche sind innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen als Ausgleich ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder 10 m² Sträuchpflanzungen aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzung ist eine Vegetationsperiode nach Umsetzung des Vorhabens vorzunehmen.

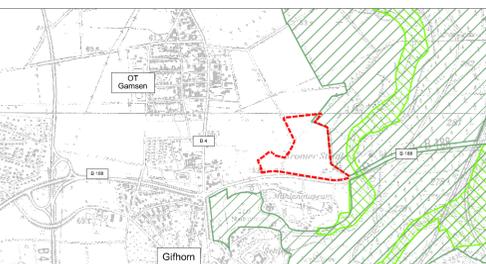
7. Bereich des Bebauungsplans Nr. 36 "Sozial- und Gesundheitscampus", Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen, der mit dem Bebauungsplan Nr. 38 "Ferienhausgebiet An der Ise" aufgehoben wird (§ 1 Abs. 8 BauGB)
- Der in der Planzeichnung als aufzunehmender Bereich des Bebauungsplans Nr. 36 "Sozial- und Gesundheitscampus", Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen (Flurstück 27/7 (in Teilen) Flur 9 der Gemarkung Gamsen, Flurstück 105 (in Teilen) Flur 16 der Gemarkung Gifhorn) wird aufgehoben.
- II. Nachrichtliche Übernahmen
- Fußweg zur Naturschließung
Außerhalb des Plangebietes ist ein Fußweg vom Hotel Iseal bis zum Plangebiet vorgesehen, der einen Ersatz für den an der B 188 (Bronner Straße) fehlenden Fußweg bietet und gleichzeitig auch der Naturschließung für die Naherholung dient.

Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Gifhorn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans "Ferienhausgebiet An der Ise" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.
Gifhorn, den
gez. Birth, Der Bürgermeister
Siegel
2. 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 3).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
.....
dem
3. Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am dem 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 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Gifhorn, den
gez. Birth, Der Bürgermeister
Siegel
4. Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Gifhorn, den
gez. Birth, Der Bürgermeister
Siegel
5. Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:/.....) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
.....
den
6. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.
Gifhorn, den
gez. Birth, Der Bürgermeister
Siegel
7. Innerhalb von einem Jahr nach in Kraft treten des Bebauungsplans sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, von beachtlichen Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans sowie beachtliche Mängel des Abwägungsverganges nicht geltend gemacht worden.
Gifhorn, den
gez. Birth, Der Bürgermeister
Siegel

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 67 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Gifhorn diesen Bebauungsplan "Ferienhausgebiet An der Ise", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:
Gifhorn, den
gez. Birth, Der Bürgermeister
Siegel

Übersichtskarte mit Schutzgebieten 1 : 20.000



- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- LSG „Ostheide“
- LSG „Allertal-Bambruch und angrenzende Landschaftsteile“
- SCI „Ise mit Nebenbächen“ (DE 3229-331)
- SCI „Aller (mit Bambruch), untere Leine, untere Oker“ (DE 3021-331)

Stadt Gifhorn Marktplatz 1 38518 Gifhorn Fon (0 53 71) 88-0 fax (0 53 71) 88-25 8 E-Mail: info@stg.gifhorn.de Angeschlossene Prof. Dr.-Ing Planungsgesellschaft mbH Hans-16 04109 Lestrip Fon (03 41) 23 30 55 9 fax (03 41) 23 30 55 0	büro knoblich Dübener Straße 4 06827 Ballen Fon (0 351) 4 05 05 79-0 Fax (0 351) 4 05 05 79-29	Bebauungsplan Nr. 38 "Ferienhausgebiet An der Ise" Vorentwurf 1:1.000 135,0 x 55,3 vorentwurf 17.05.2011 1
--	---	---