

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DER §§ 10 UND 13 A DES BAU-GESETZBUCHES (BAUGB) I. D. F. VOM 23. SEPTEMBER 2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 20. JULI 2017 (BGBl. I S. 2808) I. V. M. UND DER §§ 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO), I. D. F. VOM 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 § 18 DES GESETZES VOM 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) IN VERBINDUNG MIT § 58 ABS. 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) I. D. F. VOM 17. DEZEMBER 2010 (Nds. GVBl. S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 24. OKTOBER 2019 (Nds. GVBl. S. 309) HAT DER RAT DER GEMEINDE PARSAU DEN BEBAUUNGSPLAN "HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 3", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PARSAU, DEN 06.02.2020
Stempel

gez. Keil
Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

BESCHLUSS ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
DER RAT DER GEMEINDE PARSAU HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.05.2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 3" GEMÄß § 13a BAUGB BESCHLOSSEN.

PARSAU, DEN 06.02.2020
Stempel

gez. Keil
Die Bürgermeisterin

PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE:
AUTOMATISIERTE LIEGENSCHAFTSKARTE
LANDKREIS GIFHORN
SAMT GEMEINDE BROME
GEMEINDE PARSAU
FLUR 18
MAßSTAB: 1:500
HERAUSGEBER:
AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG, © 2019

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Braunschweig.

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM ... 2019).
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, DEN 02.03.2020
Stempel LGLN

gez. Eysell
(Amtliche Vermessungsstelle, Unterschrift)

PLANVERFASSER
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES "HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 3" WURDE AUSGEARBEITET VON:
AMTSHOF EICKLINGEN
PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH & Co. KG
MÜHLENWEG 60
29358 EICKLINGEN

EICKLINGEN, DEN 24.02.2020
Stempel Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

gez. Schmidt
Planverfasser

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB
DER RAT DER GEMEINDE PARSAU HAT AM 03.06.2019 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES "HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 3" MIT DER ZUGEHÖRIGEN BEGRÜNDUNG GEBILLIGT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

PARSAU, DEN 06.02.2020
Stempel

gez. Keil
Die Bürgermeisterin

DURCHFÜHRUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB

DER PLANENTWURF UND DER ENTWURF DER BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 3" HABEN VOM 08.08.2019 BIS ZUM 11.09.2019 NACH § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS STELLUNGNAHMEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT VORBRACHT WERDEN KÖNNEN, DURCH BEKANNTMACHUNG AM 31.07.2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

PARSAU, DEN 06.02.2020

gez. Keil
Die Bürgermeisterin

BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

DIE BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB MIT SCHREIBEN VOM 02.08.2019 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

PARSAU, DEN 06.02.2020

gez. Keil
Die Bürgermeisterin

PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN
DER RAT DER GEMEINDE PARSAU HAT DIE VORGEBRACHTEN STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 29.01.2020 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST AM ... 20... MITGETEILT WORDEN.

PARSAU, DEN 06.02.2020

gez. Keil
Die Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 3"
DER BEBAUUNGSPLAN "HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 3" WURDE AM 29.01.2020 VOM RAT DER GEMEINDE PARSAU ABSCHLIEßEND BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 3" WURDE MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES PARSAU VOM 29.01.2020 GEBILLIGT.

PARSAU, DEN 06.02.2020

gez. Keil
Die Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG
DER BEBAUUNGSPLAN "HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 3" WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

PARSAU, DEN 06.02.2020

gez. Keil
Die Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN
DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDERMANN EINGEGEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB DURCH BEKANNTMACHUNG AM 28.02.2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG SOWIE DIE RECHTSFOLGEN (§ 215 ABS. 2 BAUGB) HINGEWIESEN WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN "HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 3" IST DAMIT AM 28.02.2020 ALS SATZUNG IN KRAFT GETRETEN.

PARSAU, DEN 28.02.2020
Stempel

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES "HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 3" IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN

PARSAU, DEN ... .. 20...

gez. Keil
Die Bürgermeisterin

MÄNGEL DER ABWÄGUNG
INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES "HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 3" SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

PARSAU, DEN ... .. 20...

gez. Keil
Die Bürgermeisterin

WEITERE VERFAHRENSVERMERKE
BEGLAUBIGUNG
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DIESER ABSCHRIFT MIT DER URSCHRIFT WIRD HIERMIT BEGLAUBIGT.

PARSAU, DEN ... .. 20...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Dorfgebiet (MD) ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätte gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Im ausgewiesenen Dorfgebiet darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird mit einer Höhe von maximal 9 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

2.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) darf nicht höher als 0,60 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

2.4 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (GH) darf durch technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen, PV-Anlagen) bis zu 2,0 m ausnahmsweise überschritten werden, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen

2.5 Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der niedrigste angeschnittene Punkt des zukünftigen Gebäudes im gewachsenen Gelände (vgl. § 5 Abs.9 NBauO). Oberer Bezugspunkt ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach die Attika, bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst, bei Gebäuden mit Pultdächern die Oberkante der baulichen Anlage.

3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO) sowie Flächen für Nebenanlagen wie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nach § 12 BauNVO sowie von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Einfriedungen und Zufahrten nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Die 7 x 12 m große, direkt an die Ein- und Ausfahrt angrenzende Fläche, wird gemäß § 2 DVO-NBauO (Nds. GVBl. S. 438) als Bewegungsfläche für die Feuerwehr vorgehalten. Sie darf nur als Zufahrt genutzt werden und ist ansonsten von anderen baulichen Anlagen und Einrichtungen freizuhalten.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung gärtnerisch anzulegender Flächen ausschließlich mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter, Wasserbausteinen oder vergleichbaren Stoffen ist unzulässig.

4 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „private Zufahrt“ muss gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Niedersachsen“ (Nds. MBl. Nr. 37q S. 15d) so befestigt sein, dass sie mindestens der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen - RSIO 01) entspricht. Die lichte Breite und lichte Höhe der Zufahrt müssen mindestens 3,50 m betragen. Sperrvorrichtungen (Tore, Ketten, Sperrpfosten) sind in der Zufahrt nur dann zulässig, wenn sie von der Feuerwehr geöffnet werden können.

5 Abfallentsorgung

Um die Abfallbeseitigung sicher und ordentlich zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Anwohner die Müllbehälter an der öffentlichen Verkehrsfläche „Wilhelmstraße“ bereitzustellen haben.

6 Schutz des Trinkwasserschutzgebietes

Zum Schutz des geplanten Trinkwasserschutzgebietes IIIA

a. sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn ihre Gründungssohlen auf Höhe des unteren Bezugspunktes liegen;

b. dürfen Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche nicht vorgenommen werden, auch wenn das Grundwasser nicht aufgedeckt wird;

c. sind Zufahrten und sonstige Verkehrsflächen nur zulässig, wenn die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RSiWag)“ in der jeweils geltenden Fassung beachtet und ein breittflächiges Versickern des abfließenden Wassers gewährleistet wird;

d. ist die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers nur zulässig bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder gleichwertige Filteranlagen;

e. ist die Einleitung oder Versickerung von Kühlwasser oder Wasser aus Wärmepumpen ins Grundwasser verboten;

f. ist der Bau von Anlagen zur Erdwärmennutzung nur eingeschränkt unter bestimmten Bedingungen möglich.

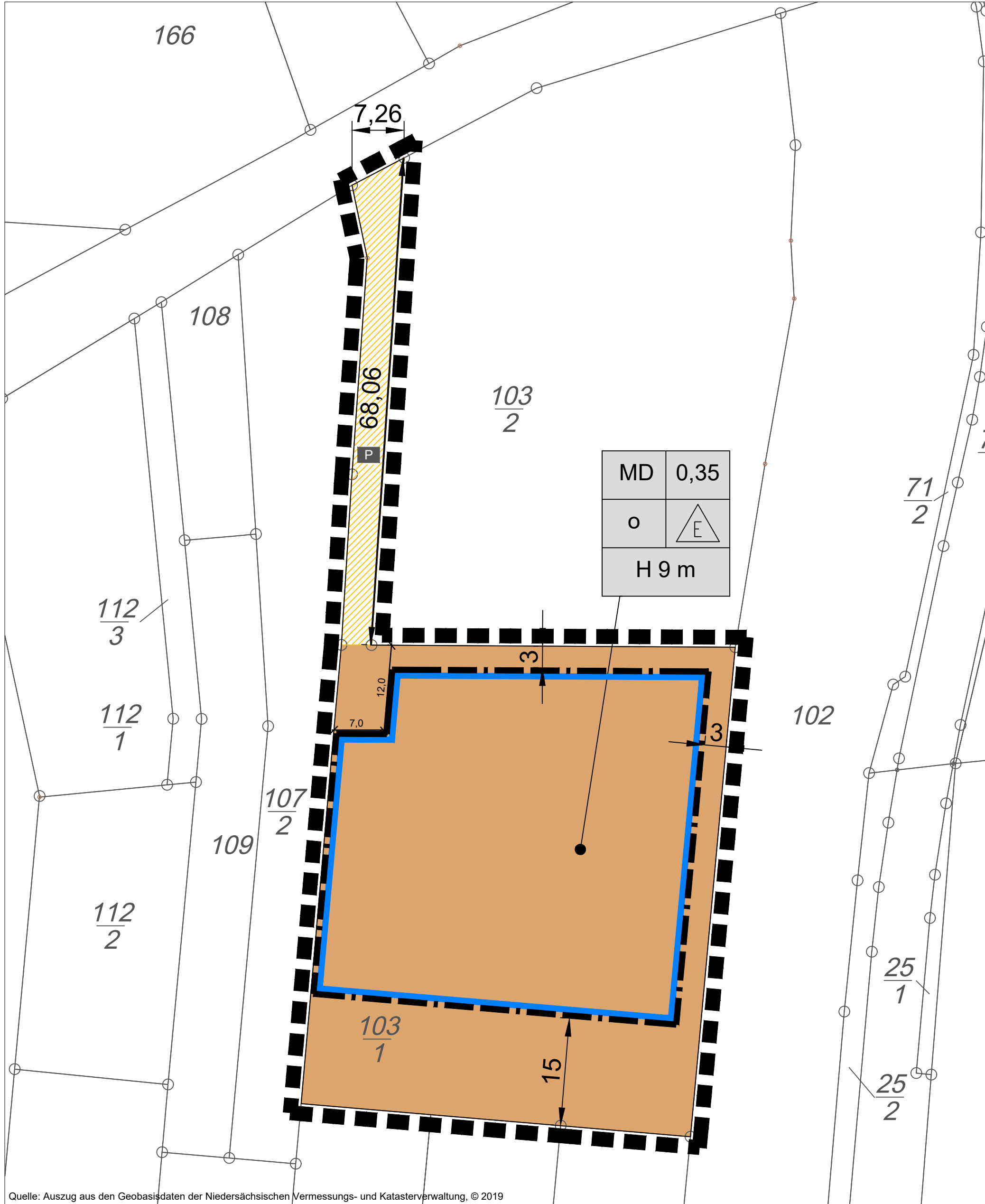
7 Landwirtschaftliche Emissionen

Es kann zu landwirtschaftlich bedingten Emissionen in Form von Stäuben, Gerüchen und Geräuschen kommen. Diese sind von den künftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.

HINWEISE

8.1 Landkreis Gifhorn - Fachbereich Bauwesen - Untere Denkmalschutzbehörde/Archäologie

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archaische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).



PLANZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzung des Bebauungsplans gemäß PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §5 BauNVO)
MD Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Zufahrt

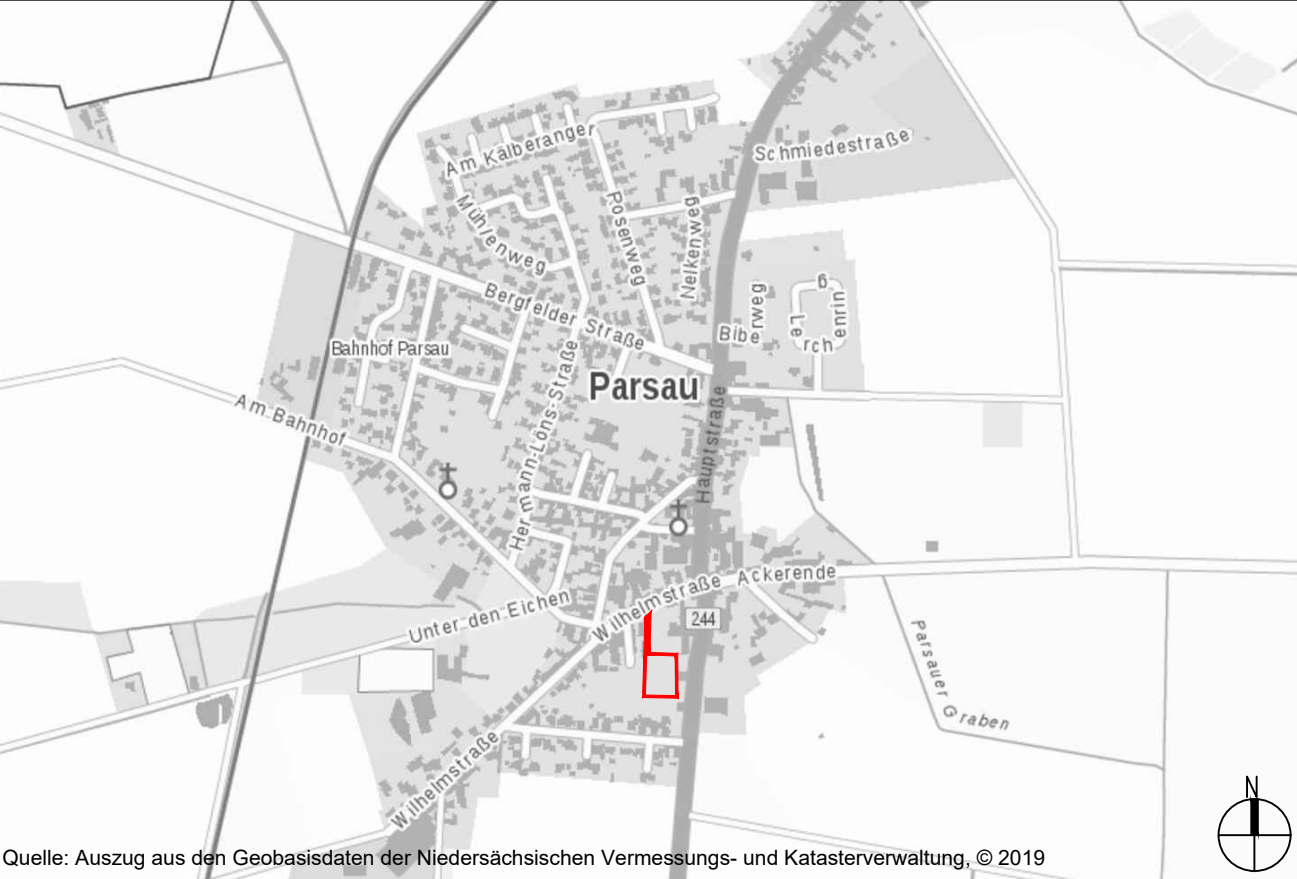
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
0,35 Grundflächenzahl
H Höhe der baulichen Anlagen (als Höchstmaß)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Gemeinde Parsau
Bebauungsplan
"Hinterbebauung Wilhelmstraße 3"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019

ABSCHRIFT

Table with columns: Datum, Verfahrensstand, Änderung, Bearbeiter. Rows include dates from 03.06.2019 to 16.03.2020 and corresponding status changes like Entwurf, Beschlussfassung, Urschrift, Abschrift.

Auftraggeber: Gemeinde Parsau, Hauptstraße 21, 38470 Parsau

Ausarbeitung: Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG, Dipl.-Geogr. Michael Schmidt



Mühlenweg 60
29358 Eicklingen
Tel: +49 (0) 5149 - 18 60 80
Fax: +49 (0) 5149 - 18 60 89
E-Mail: info@amtshof-eicklingen.de
www.amtshof-eicklingen.de

Table with columns: Maßstab, Datum, Bearb. / gez., Blattgröße. Values: 1:500, 16.03.2020, MS/LCB, 875 x 420