

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 WILHELMSTRAÙE 11", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PARSAU, DEN 20...
.....
Siegel Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE
BESCHLUSS ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
DER RAT DER GEMEINDE PARSAU HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.07.2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRAÙE 11" GEMÄÙ § 13a BAUGB BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄÙ § 2 ABS. 1 BAUGB AM 31.07.2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

PARSAU, DEN 20...
.....
Siegel Die Bürgermeisterin

PLANUNTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE:
AUTOMATISIERTE LIEGENSCHAFTSKARTE
LANDKREIS GIFHORN
SAMTGEEMEINDE 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 SOWIE STRAÙEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 20...).

..... DEN 20...
.....
(Amtliche Vermessungsstelle, Unterschrift)

PLANVERFASSER
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES "HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRAÙE 11" WURDE AUSGEARBEITET VON:
AMTSHOF EICKLINGEN
PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH & Co. KG
MÜHLENWEG 60
29358 EICKLINGEN

EICKLINGEN, DEN 20...
.....
Die Bürgermeisterin

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEMÄÙ § 3 ABS. 2 BAUGB
DER RAT DER GEMEINDE PARSAU HAT AM 28.11.2019 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES „HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRAÙE 11“ MIT DER ZUGEHÖRIGEN BEGRÜNDUNG GEBILLIGT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

PARSAU, DEN 20...
.....
Die Bürgermeisterin

DURCHFÜHRUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄÙ § 3 ABS. 2 BAUGB
DER PLANENTWURF UND DER ENTWURF DER BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRAÙE 11“ HABEN VOM 06.01.2020 BIS ZUM 10.02.2020 NACH § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS STELLUNGNÄHMEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN, DURCH BEKANNTMACHUNG AM 20.12.2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

PARSAU, DEN 20...
.....
Die Bürgermeisterin

BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE
DIE BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND GEMÄÙ § 4 ABS. 2 BAUGB MIT SCHREIBEN VOM 20... ZUR ABGABE EINER STELLUNGNÄHME AUFGEFORDERT WORDEN.

PARSAU, DEN 20...
.....
Die Bürgermeisterin

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

PARSAU, DEN 20...
.....
Die Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRAÙE 11“ DER BEBAUUNGSPLAN „HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRAÙE 11“ WURDE AM 20... VOM RAT DER GEMEINDE PARSAU ABSCHLIEßEND BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRAÙE 11" WURDE MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES PARSAU VOM 20... GEBILLIGT.

PARSAU, DEN 20...
.....
Die Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG
DER BEBAUUNGSPLANES „HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRAÙE 11“ WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

PARSAU, DEN 20...
.....
Die Bürgermeisterin

.....
Planverfasser

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN
DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDERMANN EINGESEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, IST GEMÄÙ § 10 ABS. 3 BAUGB DURCH BEKANNTMACHUNG AM 20... 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 BEBAUUNGSPLANES „HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRAÙE 11“ IST DAMIT AM 20... ALS SATZUNG IN KRAFT GETRETEN.

PARSAU, DEN 20...
.....
Siegel Die Bürgermeisterin

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES „HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRAÙE 11“ IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKÖMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

PARSAU, DEN 20...
.....
Die Bürgermeisterin

MÄNGEL DER ABWÄGUNG
INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES „HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRAÙE 11“ SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

PARSAU, DEN 20...
.....
Die Bürgermeisterin

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

PARSAU, DEN 20...
.....
Die Bürgermeisterin

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 angeschlittene 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 Pultdachern 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 Eine 7 x 12 m große, direkt an die Ein- und Ausfahrt angrenzende Grundstücksfläche, 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 Am Rand der Feuerwehrauffstellfläche ist eine Löschwasserentnahmestelle zu errichten. Zur Löschwasserentnahme muss ein Saugschacht zumindest aber ein Saugrohr vorhanden sein. Es ist sicher zu stellen, dass die Entnahmeverrichtung jederzeit eisfrei (frostsicher) ist.

3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen außer Zufahrten 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. 159) 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 Trinkwasserschutzgebiets IIIA sind

- a) bauliche Anlagen nur zulässig, wenn ihre Gründungsohlen 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 (RiStWag)“ in der jeweils geltenden Fassung beachtet und ein breitflächiges 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 Erdwärmenutzung nur eingeschränkt unter bestimmten Bedingungen möglich.

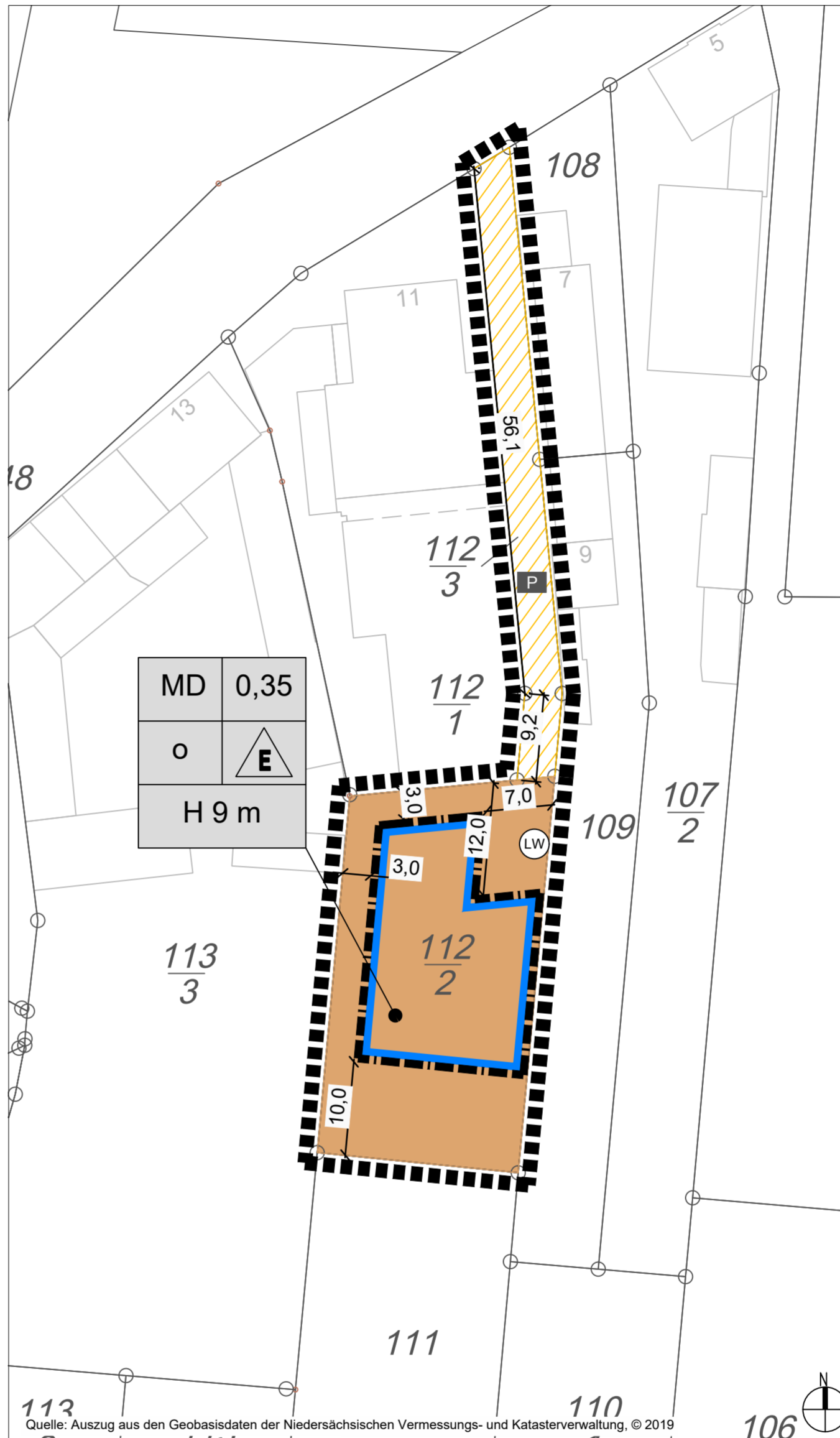
7 Landwirtschaftliche Emissionen

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 archäologische 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)

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

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Abs. 6 BauGB)
[LW] Flächen für Löschwasserbehälterstandorte

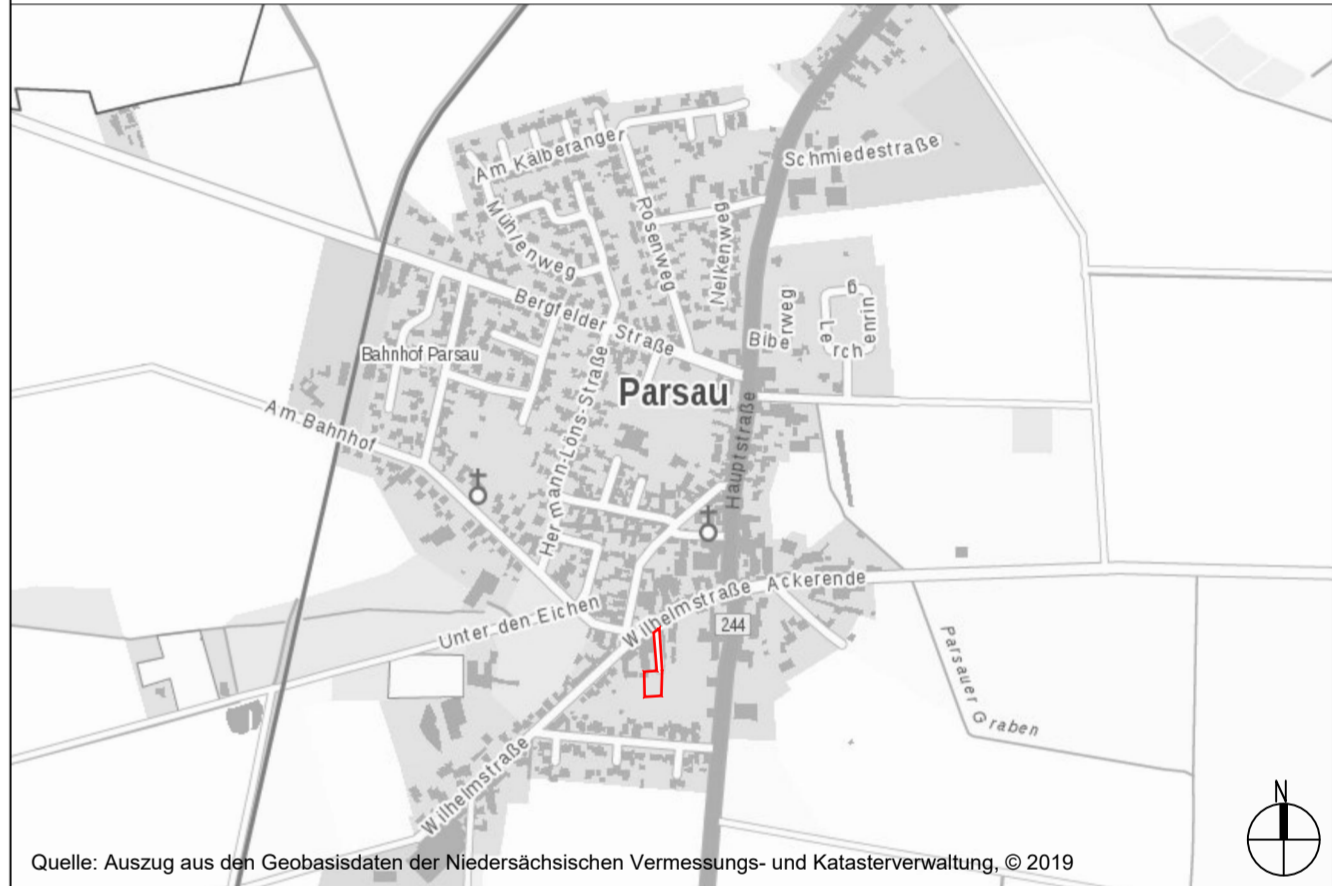
Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
[---] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise
[^] nur Einzelhäuser zulässig
[---] Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemeinde Parsau

Bebauungsplan

"Hinterbebauung Wilhelmstraße 11"



Beschlussfassung

Datum	Verfahrensstand	Änderung	Bearbeiter
28.11.2019	Entwurf		MS/LCB
13.05.2020	Beschlussfassung		MS/LCB

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		
Maßstab	1:500	Bearb. / gez.	MS/LCB
Datum	13.05.2020	Blattgröße	780x420