

## PLANZEICHERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



- 1.2.2. Dörfliche Wohngebiete  
(§ 5a BauNVO)

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



- 3.5. Baugrenze

### Füllschema der Nutzungsschablone

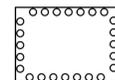
	Art der baulichen Nutzung   Geschossflächenzahl
	Grundflächenzahl (GRZ)   Höhe der baulichen Anlagen
	Anzahl der Vollgeschosse   Bauweise

6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## PLANZEICHNUNG

33  
20



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Aktenzeichen 084.L4-118/2022

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Im „Dörflichen Wohngebiet“ (MDW) gemäß § 5a BauNVO sind alle in § 5a Abs. 2 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen, bis auf 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, 2. Gartenbaubetriebe, 3. Tankstellen, sind nicht zugelassen.

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

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach ist die Attika, bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst, bei Gebäuden mit Pultdächern die Oberkante der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die endgültige Höhenlage der Guleitzer Straße an der Stelle des Baugrundstücks, die von der Straßenseite aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudesite gegenüber liegt (vgl. § 6 Abs. 1 NBauO). Die Gliederung der Gebäude im Sockelbereich ist ortsbildtypisch. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) darf nicht höher als 0,60 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

#### 3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie für Garagen und Carports nach § 12 Abs. 6 BauNVO ist mit Ausnahme von Einfriedungen und Stellplätzen nach § 12 BauNVO in allen Baufeldern dieses Plangebiets nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In dem drei Meter breiten Streifen zu den Nachbargrundstücken dürfen sich neben ortsbildlichen Grünstrukturen ausschließlich Einfriedungen befinden. In dem sieben Meter breiten Streifen zur Guleitzer Straße dürfen sich neben ortsbildlichen Grünstrukturen ausschließlich Zufahrten und Stellplätze nach § 12 BauNVO befinden.

### B GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 1A ABS. 3 BAUGB)

#### 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Zum Anpflanzen in dieser Fläche sind insbesondere heimische Gehölze für Pflanzungen im Agrarraum geeignet:

Wuchshöhe über 20 m:

- Acer platanoides, Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- Betula pendula, Sand-Birke/Hängebirke
- Fagus sylvatica, Rot-Buche
- Populus tremula, Zitter-Pappel/Aspe/Espe
- Quercus petraea, Trauben-Eiche
- Quercus robur, Stiel-Eiche
- Tilia cordata, Winter-Linde
- Tilia platyphyllos, Sommer-Linde
- Ulmus glabra, Berg-Ulme
- Ulmus minor, Feld-Ulme

Wuchshöhe über 10-20 m:

- Acer campestre, Feld-Ahorn
- Betula pubescens, Moor-Birke
- Carpinus betulus, Hainbuche/Weißbuche
- Prunus avium, Vogel-Kirsche
- Sorbus aucuparia, Eberesche/Vogelbeerbäum
- Sorbus torminalis, Elsbeere

Wuchshöhe über 5-10 m:

- Corylus avellana, Hasel
- Euonymus europaeus, Europäisches Pfaffenhütchen
- Frangula alnus, Faulbaum
- Malus sylvestris, Wild-Apfel/Holz-Apfel
- Pyrus pyraeaster, Wild-Birne/Holz-Birne
- Rhamnus cathartica, Kreuzdorn
- Salix caprea, Sal-Weide

Wuchshöhe bis 5 m:

- Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
- Lingustrum vulgare, Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum, Rote o. Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa, Schlehe/Schwarzdorn
- Rosa canina, Hunds-Rose
- Rosa div. spec. Rosen-Arten, autochthones Material d. näheren Umgebung verwenden
- Rubus div. spec., Brombeer-Arten, autochthones Material d. näheren Umgebung verwenden

## C HINWEISE

### Kreisarchäologie

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archaische Denkmale auftreten, die unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (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).

### Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der berechnungstechnisch erschlossenen landwirtschaftlichen Nutzflächen können Immissionen in Form von Stäuben, Gerüchen, Geräuschen und ggf. Sprühnebel entstehen, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den NutzerInnen als ortsüblich zu tolerieren sind.

### Schutz landwirtschaftlicher Nutzflächen

Sofern die geplanten Gehölzpflanzungen direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, ist für die Gehölzunterhaltung Sorge zu tragen, um Beschattungen und Bewirtschaftungsergebnisse zu vermeiden. Sofern sich landwirtschaftlich betrachtet ungünstige Unkrautgesellschaften (z.B. Disteln) entwickeln, sollte deren horstweise Bekämpfung auch zukünftig möglich sein, um Distelflug und einer damit verbundenen Ackerverkrautung vorzubeugen.

# Gemeinde Parsau

## Bebauungsplan "Westlich Guleitzer Straße"

### Ortschaft Kaiserwinkel

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Bildmaterial: GeoBasis-DE/BKG © 2009) via Google Satellite | Maßstab: 1:10.000

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG), hat der Rat der Gemeinde Parsau diesen Bauungsplan "Westlich Guleitzer Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Parsau, den ..... 20.....

.....  
Siegel Die Bürgermeisterin

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Parsau hat in seiner Sitzung am ..... 20..... die Aufstellung des Bauungsplanes „Westlich Guleitzer Straße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... 20..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Parsau, den ..... 20.....

.....  
Siegel Die Bürgermeisterin

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom ..... 20..... bis ..... 20..... einschließlich statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit ..... 20..... bis ..... 20..... einschließlich stattgefunden.

Parsau, den ..... 20.....

.....  
Siegel Die Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Parsau hat den Bauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... 20..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Parsau, den ..... 20.....

.....  
Siegel Die Bürgermeisterin

### Rechtskraft

Im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... 20..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Parsau diesen Bauungsplan "Westlich Guleitzer Straße" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bauungsplan „Westlich Guleitzer Straße“ in Kraft.

Parsau, den ..... 20.....

.....  
Die Bürgermeisterin

### Ausfertigungsvermerk

Der Bauungsplan "Westlich Guleitzer Straße" wird hiermit ausgefertigt.

Parsau, den ..... 20.....

.....  
Die Bürgermeisterin

## PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
Landkreis Gifhorn, Samtgemeinde Brome, Gemeinde Parsau  
Flur 19 Maßstab: 1:1000  
Herausgeber: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.03.2022). 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 ..... 20.....

.....  
Amtl. Vermessungsstelle, Unterschrift

## BEARBEITUNG

Der Bauungsplan "Westlich Guleitzer Straße" wurde ausgearbeitet von:

Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft MbH & Co. KG  
Mühlenweg 60  
29358 Eicklingen

Eicklingen, den ..... 20.....

.....  
Planverfasser

Datum	Verfahrensstand	Änderung	Bearbeiter
15.08.2022	Vorentwurf		MS/LCB
Auftraggeber	Eckhardt Wiele Guleitzer Straße 2a, 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	1:1.000	Bearb. / gez.	MS/LCB
Datum	15.08.2022	Blattgröße	877,5 x 440 mm

