



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Baugrenze**
- Füllschema der Nutzungsschablone**

WA	GRZ 0,35	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
I	O	Anzahl der Vollgeschosse	offene Bauweise
E	FH 9,5 m	nur Einzelhäuser zulässig	Höhe der baulichen Anlagen
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Anliegerstraße
- Grünflächen**
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Parkanlage
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 Lage Regenrückhaltebecken aus Bauleitplanverfahren "Kälberanger III"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 BAUGEBIET
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
1.1.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen ausgeschlossen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
1.2.1 Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden.
1.2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird mit einer Höhe von maximal 9,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
1.2.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) darf nicht höher als 0,60 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.
1.2.4 Oberer Bezugspunkt 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 für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die endgültige Höhenlage der nächstgelegenen Anliegerstraße an der Stelle des Baugrundstücks, die von der Straßennachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüber liegt (vgl. § 6 Abs.1 NBauO).
- 1.3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
1.3.1 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.
1.3.2 Innerhalb aller Baufelder des Plangebiets ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.
- 1.4 Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
1.4.1 Die Planstraße wird als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Der Ausbau der Planstraße muss gemäß den Anforderungen der Feuerwehr, der übrigen Rettungs- und der Entsorgungsfahrzeuge entsprechen.
- 1.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
1.5.1 Unterirdische Sicherungsverfahren sind aufgrund der Höhe des Grundwasserspiegels in Verbindung mit der RiStWaG nicht zulässig.
1.5.2 Anfallendes Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken sowie den Verkehrsflächen ist in das Regenrückhaltebecken aus dem Bebauungsplan "Kälberanger III" einzuleiten, das für beide Baugelände dimensioniert und geplant wurde.
1.5.3 Zum Schutz des geplanten Trinkwasserschutzgebiets IIIA
a. sind 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 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.

Gemeinde Parsau

Bebauungsplan "Kälberanger IV"



Datum	Verfahrensstand	Änderung	Bearbeiter
01.12.2020	Vorentwurf		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



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 (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Parsau diesen Bebauungsplan "Kälberanger IV", 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 Bebauungsplanes „Kälberanger IV“ 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan "Kälberanger IV" beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Kälberanger IV“ in Kraft.

Parsau, den 20.....
.....
Die Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan "Kälberanger IV" wird hiermit ausgefertigt.

Parsau, den 20.....
.....
Die Bürgermeisterin

PLANGRUNDLAGE

Kartellgrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Landkreis Gifhorn, Samtgemeinde Brome, Gemeinde Parsau
Flur 19 | Maßstab: 1:1000
Herausgeber: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.....). 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 Bebauungsplan "Kälberanger IV" wurde ausgearbeitet von:
Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft MbH & Co. KG
Mühlenweg 60
29358 Eicklingen

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

Maßstab	1:1.000	Bearb. / gez.	MS/LCB
Datum	01.12.2020	Blattgröße	682,5 x 420