

**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 11“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PARSAU, DEN 25.5.2020  
 Stempel

gez. Keil  
 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 WILHELMSTRASSE 11" GEMÄß § 13a BAUGB BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 31.07.2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

PARSAU, DEN 25.5.2020  
 Stempel

gez. Keil  
 Die Bürgermeisterin

PLANUNTERLAGE  
 KARTENGRUNDLAGE:  
 AUTOMATISIERTE LIEGENSCHAFTSKARTE  
 LANDKREIS GIFHORN  
 SAMTGEMEINDE BROME  
 GEMEINDE PARSAU  
 FLUR 18  
 MASSTAB: 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 STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM ..... 2019).  
 SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWAND- FREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

Gifhorn, DEN 16.06.2020  
 Stempel

gez. Eysell  
 (Amtliche Vermessungsstelle, Unterschrift)

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

EICKLINGEN, DEN 22.06.2020  
 Stempel

gez. Schmidt  
 Planverfasser

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

PARSAU, DEN 25.5.2020

gez. Keil  
 Die Bürgermeisterin

DURCHFÜHRUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB

DER PLANENTWURF UND DER ENTWURF DER BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 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 STELLUNGSNAHMEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT VORBRACHT WERDEN KÖNNEN, DURCH BEKANNTMACHUNG AM 20.12.2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

PARSAU, DEN 25.5.2020

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 18.12.2019 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

PARSAU, DEN 25.5.2020

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 13.05.2020 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST AM 13.05.2020 MITGETEILT WORDEN.

PARSAU, DEN 25.5.2020

gez. Keil  
 Die Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 11“  
 DER BEBAUUNGSPLAN „HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 11“ WURDE AM 13.05.2020 VOM RAT DER GEMEINDE PARSAU ABSCHLIEßEND BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 11" WURDE MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES PARSAU VOM 13.05.2020 GEBILLIGT.

PARSAU, DEN 25.5.2020

gez. Keil  
 Die Bürgermeisterin

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

PARSAU, DEN 25.5.2020

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 EINGESEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB DURCH BEKANNTMACHUNG AM 29.05.2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVOR- SCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG SOWIE DIE RECHTSFOLGEN (§ 215 ABS. 2 BAUGB) HINGEWIESEN WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLANES „HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 11“ IST DAMIT AM 29.05.2020 ALS SATZUNG IN KRAFT GETRETEN.

PARSAU, DEN 29.05.2020  
 Stempel

gez. Keil  
 Die Bürgermeisterin

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES „HINTERBEBAUUNG WILHELMSTRASSE 11“ IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVOR- SCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGS- PLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN

PARSAU, DEN ..... 20..

.....  
 Die Bürgermeisterin

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

PARSAU, DEN ..... 20..

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

PARSAU, DEN 25.5.2020

gez. Keil  
 Die Bürgermeisterin

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Im Dorfgebiet (MD) ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungstätte 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 Pultdächern die Oberkante der baulichen Anlage.

**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).

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

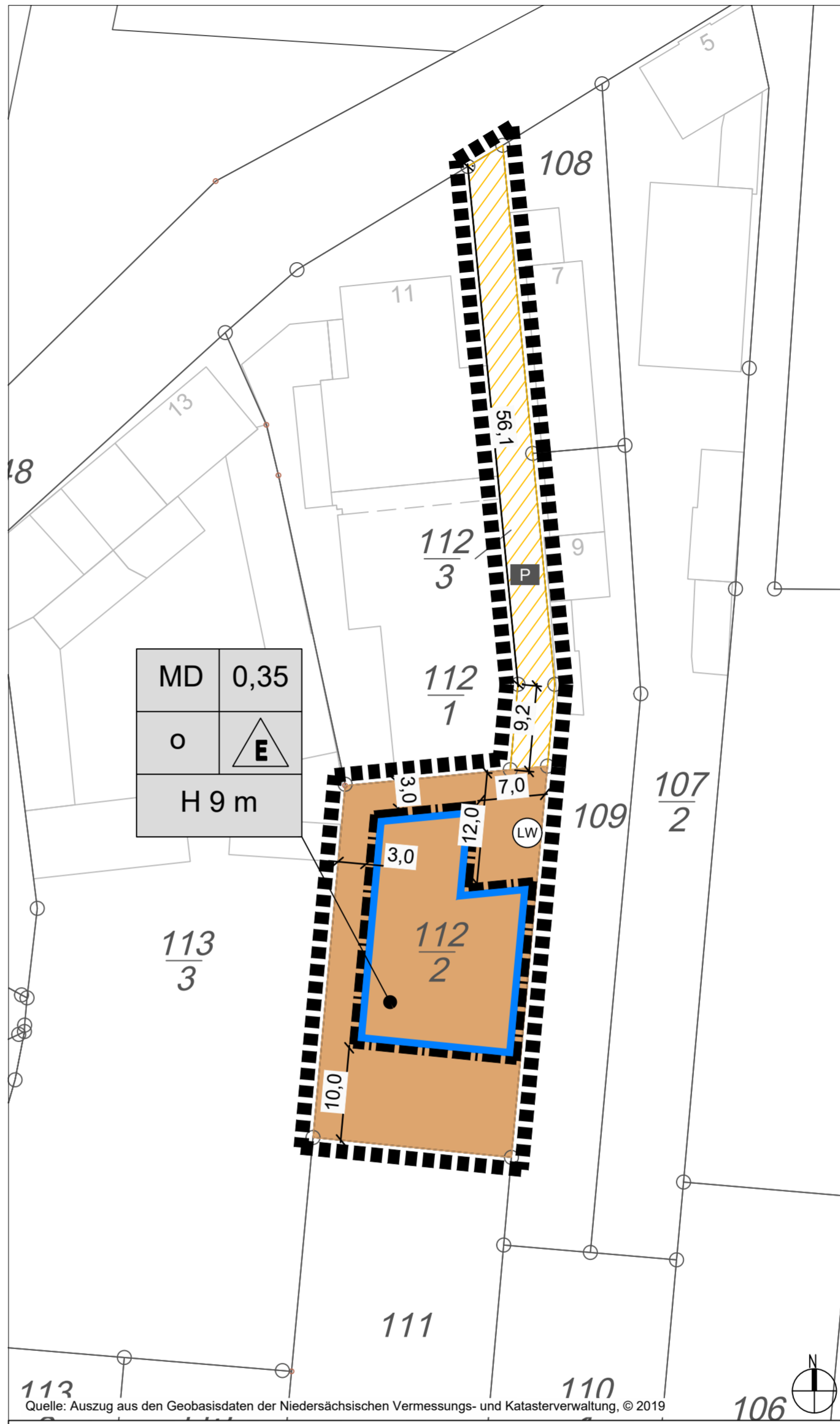
■ Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

■ Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ 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)

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



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
 Festsetzung des Bebauungsplans gemäß PlanV 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)

■ Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Zufahrt

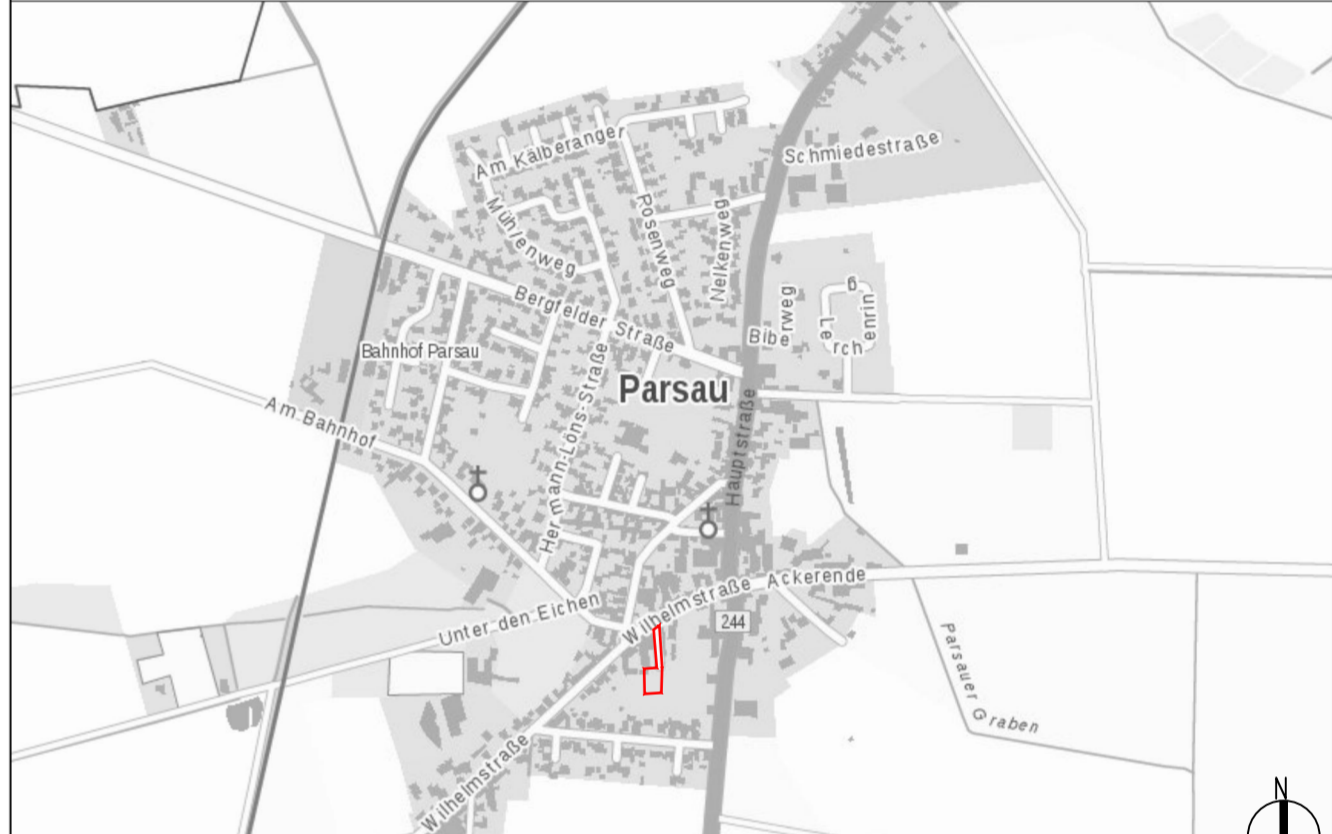
■ Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Abs. 6 BauGB)

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

# Gemeinde Parsau

## Bebauungsplan

### "Hinterbebauung Wilhelmstraße 11"



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

## Abschrift

Datum	Verfahrensstand	Änderung	Bearbeiter
28.11.2019	Entwurf		MS/LCB
13.05.2020	Beschlussfassung		MS/LCB
14.05.2020	Urschrift		MS/LCB
15.07.2020	Abschrift		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	15.07.2020	Blattgröße	780x420