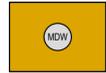


## PLANZEICHERKLÄRUNG

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



1.2.2. Dörfliches Wohngebiet  
(§ 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)



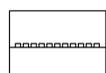
6.2. Straßenbegrenzungslinie

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

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Parsau hat in seiner Sitzung am ..... 20..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich Guelitzer 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

.....  
Siegel Die Bürgermeisterin

### Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan "Westlich Guelitzer Straße" wird hiermit aus gefertigt.

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

## PLANGRUNDLAGE

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

Die Planunterlage entspricht 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

### 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 beschlossen.

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

.....  
Siegel Die Bürgermeisterin

## BEARBEITUNG

Der Bebauungsplan "Westlich Guelitzer Straße" wurde ausgearbeitet von:

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

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

.....  
Planverfasser

## 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 zulässig. 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)

2.1 Gebäudehöhen  
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 Guelitzer Straße an der Stelle des Straßenseitigen Gebäudes gegenüber liegt (vgl. § 6 Abs. 1 NBauO).  
Die Gliederung der Gebäude im Sockelbereich ist ortstypisch. 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)  
3.1 Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports nach § 12 Abs. 6 BauNVO ist mit Ausnahme von Anlagen zur Trinkwassergewinnung, Speicherung von Oberflächenwasser in Zisternen und Abwasserentsorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie von Einfriedungen und Stellplätzen nach § 12 BauNVO in allen Baufeldern dieses Plangebiets nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Garagen und Carports nach § 12 Abs. 6 BauNVO sind gemäß § 5 Abs. 8 NBauO ohne Abstand oder mit einem bis auf 1,00 m verringerten Abstand von den seitlichen Nachbargrenzen mit einer Höhe bis zu 3 m zulässig. Dabei dürfen Garagen und Carports maximal 9 Meter auf einer Grenze und 15 Meter auf allen Grenzen stehen.

3.3 In dem drei Meter breiten Streifen zu den Nachbargrundstücken dürfen sich neben ortsüblichen Grünstrukturen ausschließlich Einfriedungen befinden.

3.4 In dem sieben Meter breiten Streifen zur Guelitzer Straße dürfen sich neben ortsüblichen Grünstrukturen ausschließlich Zufahrten und Stellplätze nach § 12 BauNVO befinden.

3.5 Im festgesetzten dörflichen Wohngebiet sind Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

#### 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dürfen maximal fünf Wohnungen in Wohngebäuden geschaffen werden.

#### 5 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der vorhandenen Stromleitung, die der Feldberegnung dient, wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Eigentümer bzw. der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Stromleitungen zu verlegen bzw. zu unterhalten.

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

#### 1 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/Vogelbeerbaum
- Sorbus torminalis, Elsbeere

Wuchshöhe über 5-10 m:

- Corylus avellana, Hasel
- Euonymus europaeus, Europäisches Pfaffenhütchen
- Frangula alnus, Faulbaum
- Malus sylvestris, Wild-Äpfel/Holz-Äpfel

- Pyrus pyrastra, 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

#### 1 Abfallentsorgung

Seitens des Landkreises Gifhorn ist die ordnungsgemäße Durchführung der Müllabfuhr ausschließlich auf öffentlichen Verkehrswegen gesichert. Hierzu sind die Vorgaben der RASI 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten.

Ein Befahren von Stichstraßen, die über keine für Abfallsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zu-rückzuholen. Ggf. sind entsprechend geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

#### 2 Abwasserentsorgung

2.1 Im Plangebiet erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser dezentral über eigene Brunnen. Im Plangebiet erfolgt die Abwasserbehandlung dezentral über Kleinkläranlagen mit nachgeschalteter vierter Klärstufe und Versickerungseinrichtungen. Zwischen den Entnahmestellen für Trinkwasser und der Abwasserbehandlungsanlage sowie der Versickerungseinrichtung muss der Mindestabstand gemäß DIN 2001-1 zwischen Trinkwasserbrunnen und Abwasserbehandlungsanlagen (25m), zwischen Trinkwasserbrunnen und Versickerungseinrichtungen (50m) betragen. Die Versickerungsanlage muss mindestens 1,50 m über dem höchsten Grundwasserstand angelegt werden.

2.2 Bei einer Versickerung des gereinigten Abwassers sind, je nach verwendetem Versickerungssystem, die vorgeschriebenen Mindestabstände zum Grundwasser einzuhalten.

2.3 Kleinkläranlagen sind vor Baubeginn beim Landkreis Gifhorn anzuzeigen. Alternativ ist gegebenenfalls ein Anschluss an die Wasserversorgungsgemeinschaft Kaiserwinkel möglich. Sollte dies beabsichtigt werden, ist dies vorab sicherzustellen. Sollte die Einleitung in vorhandene Klärteinrichtungen (ob in Betrieb oder schon stillgelegt) beabsichtigt werden, muss dies im Einzelfall abwassertechnisch geprüft werden.

#### 3 Baugrund

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

#### 4 Brandschutz

4.1 Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Dorfgebiet (MD) mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der AGBF, des DfV und des DVGW (Stand 04/2018).

4.2 Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwasseremenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

4.3 Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleiten bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. §1 DVO-NBauO

4.4 Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

#### 5 Kampfmittel

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung wird empfohlen.

#### 6 Kreisarchäologie

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodengriffen archäologische Denkmale auftreten, die unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; [ingo.eichfeld@gifhorn.de](mailto: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 Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

#### 7 Landwirtschaftliche Immissionen

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

#### 8 Schutz landwirtschaftlicher Nutzflächen

Sofern die geplanten Gehölzpflanzungen direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, ist für die Gehölzunterhaltung Sorge zu tragen, um Beschattungen und Bewirtschaftungsschwermisse 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 Ackerverkräutung vorzubeugen.

## Gemeinde Parsau Bebauungsplan "Westlich Guelitzer Straße" Ortschaft Kaiserwinkel Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



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

Datum	Verfahrensstand	Änderung	Bearbeiter
29.08.2022	Vorentwurf		MS/LCB
25.04.2023	Entwurf		MS/LCB

**Auftraggeber** Eckhardt Wiele  
Guelitzer 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](mailto:info@amtshof-eicklingen.de)  
[www.amtshof-eicklingen.de](http://www.amtshof-eicklingen.de)



Maßstab	1:500	Bearb. / gez.	MS/LCB
<b>Datum</b>	25.04.2023	<b>Blattgröße</b>	682,5 x 420 mm