

Samtgemeinde Schwarmstedt

Gemeinde Gilten

Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 11

"Suderbruch, An der Kirche"

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

- 2. Entwurf -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Mai 2022:

Susanne **Vogel** ■

■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Dörfliches Dorfgebiet (MDW und MDW1)
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

2 Wo

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise; Baugrenzen

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,25

Grundflächenzahl (GRZ)



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

a

abweichende Bauweise Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Fmind 700 m² Mindestgröße der Baugrundstücke



Baugrenze Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen

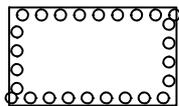


öffentliche Straßenverkehrsflächen Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



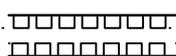
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für
die Erhaltung eines Baumes Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!



Abgrenzung unterschiedliche Nutzung

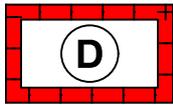


mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebiet (§ 78b WHG)
hier: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremhochwasserereignissen (HQ_{extrem})

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Dörfliches Wohngebiet (MDW und MDW1)

1. Das „Dörfliche Wohngebiet“ ist gegliedert. In dem Teil, der als MDW1 festgesetzt ist,
 - sind die Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 Nr. 2, 4, 6 und 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.
 - sind von den Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke nicht zulässig.
2. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO sind im MDW1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2

abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung bis 65 m.

§ 3

Garagen und Nebenanlagen

1. Das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ ist gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
2. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem 5 m breiten Streifen parallel zur Straßenbegrenzungslinie **nicht** zulässig.
3. Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen von der Regelung des Absatzes 2 zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 4

Anschluss an die Verkehrsflächen

Innerhalb der als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW1) festgesetzten Flächen ist pro Grundstück nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 4 m gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

§ 5

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist als Baum-/Strauchhecke zu entwickeln:
 - Grenzabstände der Pflanzung zu den Flächenkanten: 1 m,
 - Pflanzung 2 bis 3-reihig,
 - Reihenabstand: 1 m bis 1,5 m
 - Pflanzabstand in den Reihen: ca. 2 m, Pflanzen in den Reihen zueinander versetzt,
 - Mindestpflanzgröße: Hochstämme: mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm; verpflanzte Heister: 125-150 cm; verpflanzte Sträucher: 60-100 cm,

- 20% Anteil Pflanzung von Bäumen als Hochstämme oder Heister.

Gehölzartenliste

Bäume

| | |
|--------------------|--------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Salix alba | Silberweide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Sträucher

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus laevigata | Zweiggriff. Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rhamnus catharticus | Purgier-Kreuzdorn |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| Viburnum opulus | Gew. Schneeball |

2. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 6

Erhaltungsbindung

1. Die Bäume innerhalb der als „Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung eines Baumes“ festgesetzten Flächen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
2. Ausnahmen von Erhaltungsbindung können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen, oder wenn der Baum krank ist.

§ 7

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die Fläche, die in der Planzeichnung als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt, ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der über diese Fläche erschlossenen Grundstücke sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 1 und 3 Niedersächsische Bauordnung)

§ 1

Stellplätze

Bei Wohnhäusern mit nur einer Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO).

§ 2

Außenwände

1. Als Materialien für Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden sind zulässig:
 - Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen, rot bis rotbraun,

- sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachungen als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen, rot bis rotbraun,
- Giebeldreiecke und Brüstungen können senkrecht verbrettert werden.

Diese Festlegungen gelten nicht für Wintergärten und Balkonbrüstungen.

2. Als Farbtöne rot bis rotbraun gelten Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012.
3. Als Materialien für Ansichtsflächen von Wirtschaftsgebäuden, Geräteschuppen, Garagen, Gartenlauben sowie untergeordneten Anbauten und Nebenanlagen kann abweichend von Abs. 1 eine senkrechte Holzverbretterung bzw. Verschalung verwendet werden.
4. Anstriche von Wandbauteilen aus Holz sind aus farblosen oder in Holzfarbtönen von grau bis braun pigmentierten Lasuren zulässig. Darüber hinaus kann anstelle von Lasur ein deckender Farbanstrich in grün oder blaugrün verwendet werden.
5. Materialien, die andere vortäuschen, sind nicht zulässig.

§ 3 Dächer

1. Als Form der Dächer der Hauptgebäude sind Sattel- und Krüppelwalmdach zugelassen. Die Dachüberstände sowohl an den Giebeln als auch an den Traufseiten dürfen 75 cm nicht überschreiten, waagrecht gemessen. Die Dachneigungen der Hauptgebäude werden zwischen 30° und 45° zugelassen.
2. Als Dachaufbauten sind neben den notwendigen Schornsteinköpfen Dachgauben als Schlep- und Satteldachgauben sowie Zwerchhäuser zulässig. Trapezgauben sind unzulässig. Ihre Gesamtlänge, gemessen an der Unterkante, darf max. ein Drittel der Gesamtdachlänge, gemessen an derselben Linie, betragen. Der Abstand der Gauben vom Ortgang des Giebels muss mindestens 2,5 m betragen.
3. Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sowie die Eindeckungen der Gauben sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in roten Ziegelfarbtönen zulässig. Das gilt nicht für Solarelemente und Dachflächenfenster. Glänzende oder engobierte Dachsteine sind nicht zulässig.

Als rote Ziegelfarbtöne gelten Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3016.

4. § 2 Abs. 5 gilt entsprechend.

§ 4 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke entlang der „öffentlichen Verkehrsflächen“ sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig. Das gilt nicht für Hecken. Als Material für die Einfriedungen sind nur zulässig:

- Natur- und Ziegelsteinmauern. Die Ziegelsteinmauern in den Farben Rot bis rotbraun (siehe § 2 Abs. 2).

- Senkrecht gegliederte Holzzäune (Stacketzäune) und Metallzäune (z.B. Stabgittermatten).
- Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (siehe die folgende Liste).

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Craetaegus monogyna | Weißdorn |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |

§ 5

Oberflächenentwässerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Suderbruch, An der Kirche“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Mai 2022

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Gilten hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ dem 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Suderbruch, An der Kirche“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Suderbruch, An der Kirche“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Gilten, den _____

Der Gemeindedirektor