

## VERFAHRENSVERMERKE

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Fallingbostal

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12/2020).  
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.

Bad Fallingbostal, den 07.09.2022

Siegel  
gez. Schwacke

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Suderbruch, An der Kirche" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2022  
gez. Vogel

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seinen Sitzungen am 04.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 "Suderbruch, An der Kirche" mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB wurden am 23.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 13b BauGB wurde am 11.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgte von Montag, den 20.04.2020 bis einschließlich Freitag, den 15.05.2020.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.04.2020 mit einer Frist bis zum 20.05.2020.

### Erste öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.04.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 "Suderbruch, An der Kirche" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 "Suderbruch, An der Kirche" mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von Dienstag, den 18.05.2021 bis einschließlich Montag, den 21.06.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) durch Bereitstellung auf der Internetseite der Samtgemeinde Schwarmstedt öffentlich ausliegen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde ebenfalls in das Internet eingestellt. Als zusätzliches Informationsangebot gem. § 3 Abs. 2 PlanSiG konnten die Unterlagen in der Samt gemeindeverwaltung eingesehen bzw. in Papierform angefordert werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.05.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.05.2022 dem 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 "Suderbruch, An der Kirche" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 13.06.2022 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 Mittwoch, den 22.06.2022 bis einschließlich Mittwoch, den 27.07.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) durch Bereitstellung auf der Internetseite der Samtgemeinde Schwarmstedt erneut öffentlich ausliegen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde ebenfalls in das Internet eingestellt. Als zusätzliches Informationsangebot gem. § 3 Abs. 2 PlanSiG konnten die Unterlagen in der Samt gemeindeverwaltung eingesehen bzw. in Papierform angefordert werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.06.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gilten hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 11 "Suderbruch, An der Kirche" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 29.08.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung dazu beschlossen.

### Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Suderbruch, An der Kirche" mit örtlicher Bauvorschrift bedarf nach § 10 Abs. 2 des BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

Schwarmstedt, den 27.09.2022

Siegel  
Der Gemeindedirektor  
gez. Gehrs

### Inkrafttreten

Die Gemeinde Gilten hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.10.2022 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 11 "Suderbruch, An der Kirche" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Suderbruch, An der Kirche" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 01.10.2022 rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 13.10.2022

Siegel  
Der Gemeindedirektor  
gez. Gehrs

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1

#### Dörfliches Wohngebiet (MDW und MDW1)

- 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 Bauutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig,
  - sind von den Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 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

- Das Anlegen von sogenannten „Schottergaragen“ ist gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
- 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.
- 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

- 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  
Acer platanoides  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior  
Prunus avium  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Salix alba  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata

##### Sträucher

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

### § 6

#### Erhaltungsbinding

- 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.

- Ausnahmen von Erhaltungsbinding 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.

## VERFAHRENSVERMERKE

(Fortsetzung)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindedirektor

## 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

- 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 verblettert werden.Diese Festlegungen gelten nicht für Wintergärten und Balkonbrüstungen.

- 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.

- Als Materialien für Ansichtsflächen von Wirtschaftsgebäuden, Geräteschuppen, Garagen, Gartenlauben sowie untergeordneten Anbauten und Nebenanlagen kann abweichend von Abs. 1 eine senkrechte Holzverbreiterung bzw. Verschalung verwendet werden.

- 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.

- Materialien, die andere vortauschen, sind nicht zulässig.

### § 3

#### Dächer

- 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.

- 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 Gesamtlänge, gemessen an derselben Linie, betragen. Der Abstand der Gauben vom Ortgang des Giebels muss mindestens 2,5 m betragen.

- Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sowie die Eindeckungen der Gauben sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Betonen in roten Ziegelfarbtönen zu lässig. 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.

- Die Regelungen der Absätze 1 und 3 gelten nicht für Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

- § 2 Abs. 5 gilt entsprechend.

### § 4

#### Einfriedigungen

Als Einfriedigungen der Grundstücke entlang der „öffentlichen Verkehrsflächen“ sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig. Das gilt nicht für Hecken. Als Material für die Einfriedigungen 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             |
| Crataegus monogyna | Weißdorn              |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel      |
| Euonymus europaeus | Pflaflenhücheln       |
| Ligustrum vulgare  | Gewöhnlicher Liguster |
| Prunus spinosa     | Schlehe               |
| Rosa canina        | Hundsrose             |

### § 5

#### Oberflächenentwässerung

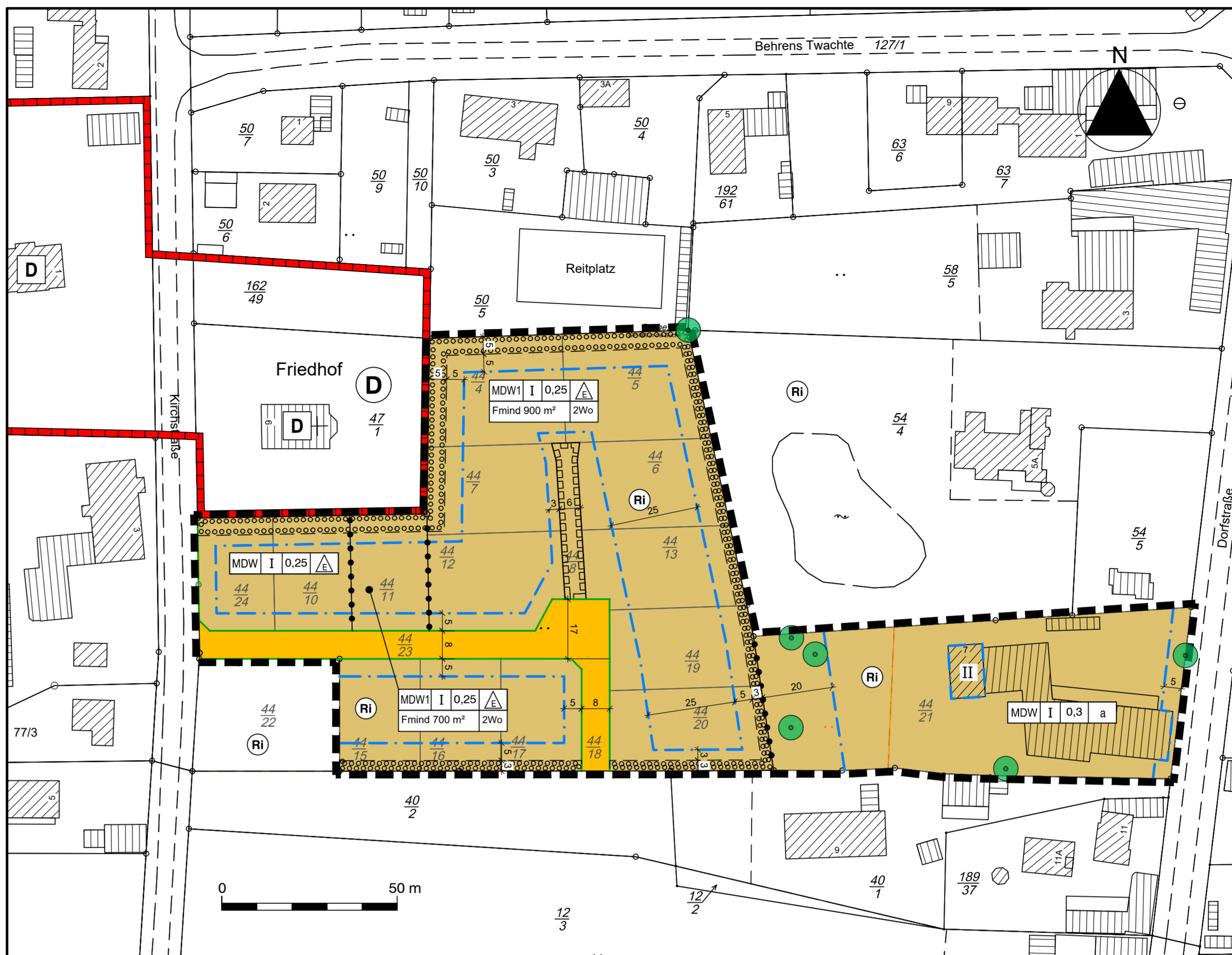
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die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

### § 6

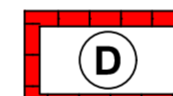
#### Ordnungswidrigkeiten

- 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.

- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.



## 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<sub>max</sub>)

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I. S. 1353), auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191), und auf Grund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388), hat der Rat der Gemeinde Gilten diesen **Bebauungsplan Nr. 11 "Suderbruch, An der Kirche"** mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** und die Begründung dazu **beschlossen**.

Schwarmstedt, den 27.09.2022

Siegel

gez. Gehrs

Gemeindedirektor

gez. Lohse

Bürgermeister

## BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Bebauungsplans Nr. 11 „Suderbruch, An der Kirche“** mit **örtlicher Bauvorschrift** mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindedirektor

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802),
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802) und
- das PLANUNGSSICHERSTELLUNGSGESETZ (PlanSiG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I. S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I. S. 353).

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

- Dörfliches Dorfgebiet (MDW und MDW1)  
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen
- 2 Wo  
hochstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise; Baugrenzen

- I  
0,25  
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
Grundflächenzahl (GRZ)
- E  
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- a  
abweichende Bauweise Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Fmind 700 m<sup>2</sup> 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!

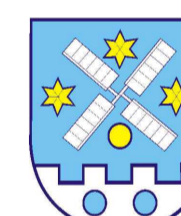
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung eines Baumes Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

Abgrenzung unterschiedliche Nutzung

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Samtgemeinde Schwarmstedt  
Gemeinde Gilten  
Landkreis Heidekreis

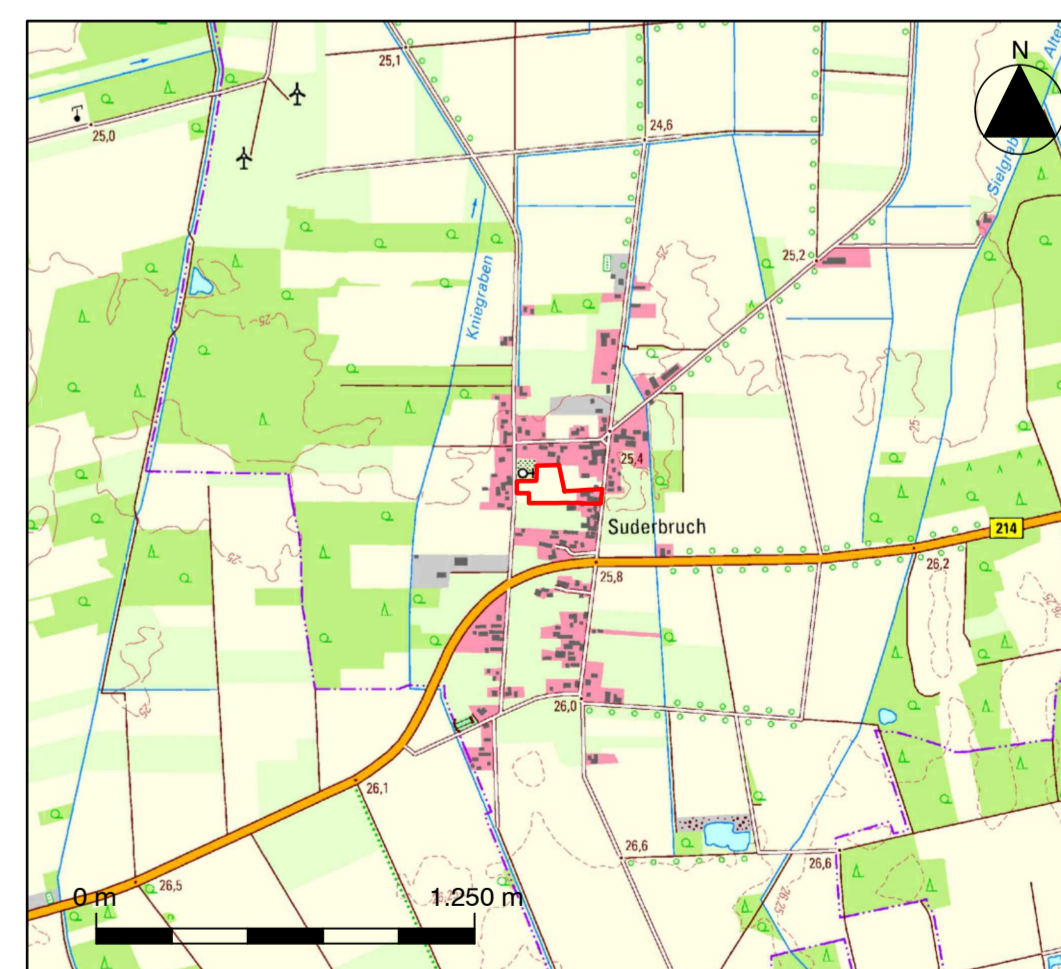


## Bebauungsplan Nr. 11 "Suderbruch, An der Kirche"

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

- beglaubigte Abschrift -



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

Ausgearbeitet im August 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