

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Fallingbostal

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.07.2020). 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.

Hannover, den 27.06.2022

Siegel gez. M. Evensen

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Schulstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2021

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seinen Sitzungen am 04.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Schulstraße West“ 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 und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden am 14.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte von Montag, den 25.11.2019 bis einschließlich Freitag, den 20.12.2019.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 erfolgte mit Schreiben vom 25.11.2020 mit einer Frist bis zum 06.01.2020.

öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.04.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Schulstraße West“ 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 22.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Schulstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von Dienstag, den 01.06.2021 bis einschließlich Freitag, den 02.07.2021 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 Samtgemeindeverwaltung eingesehen bzw. in Papierform angefordert werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.05.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan Nr. 12 „Schulstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 04.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Schulstraße West“ 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 14.07.2022

Siegel Der Gemeindevizeitor
gez. Gehrs

Inkrafttreten

Die Gemeinde Gilten hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.07.2022 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 12 „Schulstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Schulstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 16.07.2022 rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 20.07.2022

Siegel Der Gemeindevizeitor
gez. Gehrs

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 Gemeindevizeitor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb der im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind die Ausnahmen von § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2

Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden wird im Mittel mit mindestens 0,5 m bis maximal 0,75 m über der Mittelachse der fertiggestellten Erschließungsstraße festgesetzt. Der Bezugspunkt ist in der Mitte der Straßenfront, von der aus das Grundstück erschlossen wird, zu wählen.

Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut) wird mit max. 4,50 m über dem in Satz 1 definierten Bezugspunkt festgesetzt. Die max. zulässige Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Dachgauben oder Zwerchgiebeln.

§ 3

Garagen und Nebenanlagen

1. 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 zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze nicht zulässig. Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen von der Regelung des Satzes 1 zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird

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

§ 4

öffentliche Grünfläche, Dorfanger

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfanger“ ist eine Nutzung durch die Dorfgemeinschaft von Gilten als generationsübergreifender Treffpunkt zulässig. Damit verbundene bauliche Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Nutzung als Festplatz für ortsübliche Veranstaltungen (wie z.B. Schützenfest) ist 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 3-reihig,
- Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: ca. 1,50 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 in der mittleren Reihen.

Gehölzartenliste

Bäume	Sträucher	Roter Hartriegel
Acer campestre	Cornus sanguinea	Haselnuss
Acer platanoides	Corylus avellana	Zweiggriffel, Weißdorn
Betula pendula	Crataegus laevigata	Schlehe
Carpinus betulus	Crataegus monogyna	Hunds-Rose
Fraxinus excelsior	Prunus spinosa	Purgier-Kreuzdorn
Prunus avium	Rosa canina	Sal-Weide
Quercus petraea	Rhamnus cartharticus	Trauben-Holunder
Quercus robur	Salix caprea	Gew. Schneeball
Salix alba	Sambucus racemosa	
Sorbus aucuparia	Viburnum opulus	
Tilia cordata		
Winterlinde		

§ 6

Erhaltungsbindung

Die Sträucher innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Sträuchern“ sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzten.

§ 7

Vermeidung von Hochwasserschäden

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind bei der Unterkellerung von Gebäuden bauliche oder technische Maßnahmen zu treffen, die bei Hochwasserereignissen Beeinträchtigungen der Standsicherheit vermeiden und das Eindringen von Wasser in das Gebäude verhindern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1

Dächer

- Bei den Hauptdächern von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 50 Grad zulässig. Dies gilt nicht für Vordächer, Wintergarten, Garagen, Terrassenüberdachungen, Nebenanlagen und Garagen. Mansarddächer sind nicht zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ton oder Beton im Farbton rot bis rotbraun zulässig. Dies gilt nicht für Vordächer, Wintergarten, Garagen und Nebenanlagen sowie bei Verwendung von Solarelemente und Dachflächenfenstern und bei begrünten Dächern.
- Als Farböne rot bis rotbraun gelten Farböne, 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.
- Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit geringerer Dachneigung zugelassen werden, wenn sie begründet werden.
- Dachgauben sind als Schlepp-, Spitz- oder Trapezgauben bis zu einer Länge von max. 50 % der Trauflänge des Gebäudes und im Abstand von mindestens 2,50 m vom Organg zulässig. Bei mehreren Gauben darf deren Gesamtlänge ebenfalls 50 % der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Für Trapezgauben ist für die zulässige Länge die mittlere Länge maßgeblich.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- Fortsetzung -

§ 2

Außenwände

- Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden sind nur zulässig
 - Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbönen rot bis rotbraun,
 - sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbönen rot bis rotbraun,
 - senkrechte Holzverschalungen.
- Als Farböne rot bis rotbraun gelten die in § 1 Abs. 3 aufgeführten Farböne.

§ 3

Einfriedigungen

Die Einfriedigung der Grundstücke ist straßenseitig nur als Hecken oder Zäune mit senkrechter Lattung (Staketenzäune) zugelassen, welche die Höhe von 130 cm nicht überschreiten dürfen.

§ 4

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).

§ 5

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.

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 12 „Schulstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Gilten mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindevizeitor

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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147), auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368), 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 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384), hat der Rat der Gemeinde Gilten diesen **Bebauungsplan Nr. 12 „Schulstraße West“** mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Schwarmstedt, den 14.07.2022

Siegel
 gez. Gehrs

 Gemeindevizeitor

gez. Lohse

 Bürgermeister

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 (Planzeichungsverordnung - 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

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise; Baugrenzen

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
 I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 I Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden (OK EFB) als Mindest- und Höchstmaß Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
 TH 4,5 m Traufhöhe als Höchstmaß Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Feldwirtschaftsweg
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

öffentliche Grünfläche Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt. Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
 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 von Sträuchern Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) hier: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremhochwasserereignissen (HQ₁₀₀₀)

Samtgemeinde Schwarmstedt

Gemeinde Gilten

Landkreis Heidekreis



Bebauungsplan Nr. 12

"Schulstraße West"

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

Satzung - beglaubigte Abschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Ausgearbeitet im August 2021

Susanne Vogel
 Architektin
 Bauplanung

In Zusammenarbeit mit:
 pu Planungsgruppe Umwelt

Kontaktdat: 14 A
 30449 Hannover
 Tel.: 0511-2134 98 80
 Fax: 0511-4534 40
 Internet: www.giltens-planung.de
 E-Mail: vogel@giltens-planung.de
 Dipl.-Ing. Irmingard Peters
 Siltstraße 12
 30159 Hannover
 Tel.: 0511/949795
 i.peters@planungsgruppe-umwelt.de