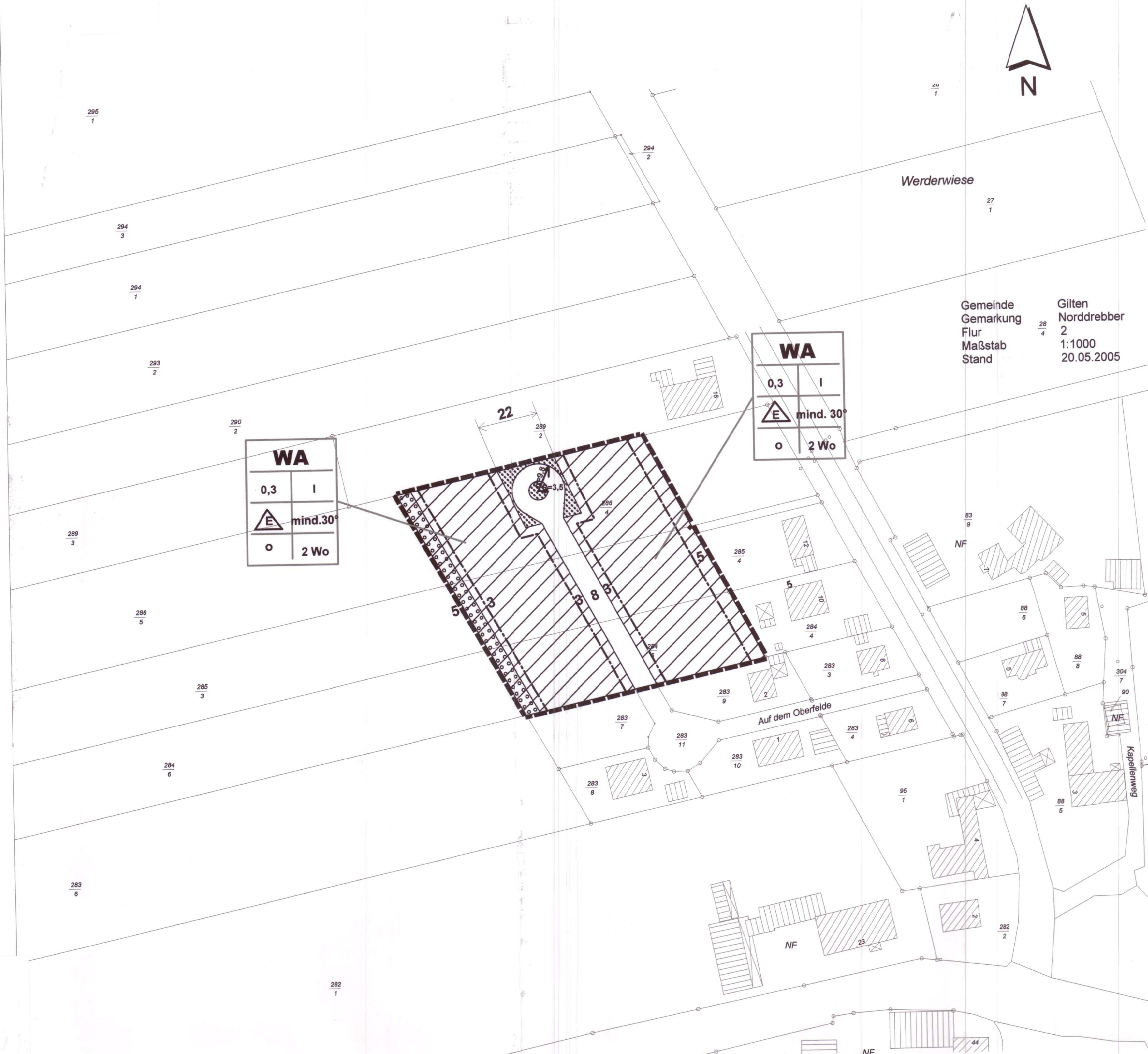


Bebauungsplan Nr. 6 "Auf dem Oberfelde II" von Gilten OT. Norddrebber mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Gemeinde Gilten Norddrebber
 Flur 2
 Maßstab 1:1000
 Stand 20.05.2005

Zeichenerklärung

- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1)
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze -
 - Nur Einzelhäuser zulässig offene Bauweise
 - 2 Wo Höchstzahl der Wohnungen je Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textl. Festsetzung Nr.2)
 - Öffentliche Grünflächen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89).
 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.03.1999 (Nds. GVBl. S. 77).
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193).

Textliche Festsetzungen

- Die Ausnahme gemäß § 4 (3) BauNVO (Tankstellen) wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Der private Pflanzstreifen gehört für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO zur Baulandfläche. Dieser Pflanzstreifen ist mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) gemäß Pflanzliste unter Pkt. 1.7 der Begründung zu diesem Bebauungsplan zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Pflanzdichte: 1 Strauch je 1 m² und 1 großkroniger Hochstammbaum je 30 m² Fläche des Pflanzstreifens. Die Bepflanzung ist wie folgt durchzuführen: Mit Bäumen (mindestens mittelkronige Hochstämme 12/14 cm) und verschulten Sträuchern mit mindestens 3 Trieben 60/100 cm. Außerhalb des Pflanzstreifens sind je Baugrundstück mindestens zwei mittelgroß werdende Laubbäume (z.B. Obstbäume) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Die Bepflanzung ist in der Pflanzperiode nach Bezugfertigkeit des Bauvorhabens, das auf dem Baugrundstück errichtet wurde, durchzuführen.
- Die Erschließungsstraße wird in einer Breite von ca. 4,50 m befestigt. Auf den Seitenstreifen der Erschließungsstraße ist außer den im Plangebiet vorgesehenen 4 Pkw-Stellplätzen (Befestigung mit Rasenlochsteinen) ein großflächiges Straßenbegleitgrün anzulegen. Einzelbäume sind innerhalb des Straßenbegleitgrüns anzupflanzen.
- Außerhalb des Plangebietes wird eine Ersatzfläche von 620 m² bereitgestellt (siehe Umweltbericht unter Pkt. A3). Der Wendeplatz in der Planstraße wird als Spielstraße ausgeführt.

Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 (6) BauGB)

- Bodenfunde aller Art unterliegen der Meldepflicht.

Hinweise

- Im Plangebiet steht lehmiger Baugrund an. Bei Gebäudeunterkellerungen sind nähere Untersuchungen, auch über die Höhe des anstehenden Grundwassers, anzuraten.

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Gilten diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Auf dem Oberfelde II" von Gilten OT, Norddrebber, bestehend aus der Planzeichnung und den oben stehenden Festsetzungen sowie der oben stehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Schwarmstedt, den 16. Jan. 2007
 gez. Lohse Bürgermeister
 gez. Frische Gemeindedirektor
 Siegel

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Auf dem Oberfelde II" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sowie die zugehörige Begründung haben vom 06.11.2006 bis 06.12.2006 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
 Schwarmstedt, den 07. Feb. 2007
 gez. Frische Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 "Auf dem Oberfelde II" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
 Schwarmstedt, den 16. Feb. 2007
 gez. Frische Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 Maßstab 1:1000
 Gemarkung Norddrebber, Flur 2
 Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nicht-eigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.05.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.
 Bad Fallingb., den 02.02.2007
 gez. Lichtenstein
 Katasteramt Fallingb.
Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Auf dem Oberfelde II" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von Evelyn Helmers, Dipl.-Ing. Architektin Mitglied AK Niedersachsen, EL-Nr. 10707
 Architektin Evelyn Helmers Schwarmstedt EL 10707
 Lindwedel, im Januar 2007

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 04.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Auf dem Oberfelde II" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
 Schwarmstedt, den 07. Feb. 2007
 gez. Frische Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Gilten hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 16.01.2007 den Bebauungsplan Nr. 6 "Auf dem Oberfelde II" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
 Schwarmstedt, den 07. Feb. 2007
 gez. Frische Gemeindedirektor

Auslegungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 20.09.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Auf dem Oberfelde II" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sowie der Begründung zugestimmt und hierfür die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.10.2006 in der "Walsroder Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
 Schwarmstedt, den 07. Feb. 2007
 gez. Frische Gemeindedirektor

Bekanntmachung
 Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Auf dem Oberfelde II" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 BauGB am 13. Feb. 2007 in der "Walsroder Zeitung" bekanntgemacht und somit in Kraft getreten.
 Schwarmstedt, den 16. Feb. 2007
 gez. Frische Gemeindedirektor

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§§ 56, 97 und 98 NBauO)

- Die Bestimmungen dieser Bauvorschrift gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6.
- Als zulässige Dachneigung für Wohngebäude werden nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zugelassen. Für die Dachflächen der Wohngebäude sind Materialien in den Farben rot oder rotbraun zu verwenden. Die Dachsteinform hat sich an der ortsüblichen Hohlform zu orientieren. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auch in anderen Farbtonen und Dachsteinformen möglich. Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile wie Gauben, Friesengiebel und Wintergärten kann die Dachneigung unterschritten werden. Flachdächer sind hierfür zulässig.
- Für die Außenwände der Wohngebäude sind nur die folgenden Materialien zulässig:
 - Verblendmauerwerk im Farbton rot
 - konstruktives Holzfachwerk mit ausgemauerten Gefachen im Farbton rot.
 Abweichend hiervon sind kleine Flächen - maximal ein Drittel der jeweiligen Außenwandfläche - in senkrechter Holzverschalung oder großformatigen Glasflächen zulässig.
- Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OK.FF.) wird auf max. 0,75 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt. Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt äußere Wandfläche und Oberkante Dachhaut) wird auf max. 4,50 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
- Die Einfriedung der Grundstücke ist straßenseitig in ortsüblicher Form zu erstellen. Eine Höhe von 1,20 m soll dabei nicht überschritten werden. Die Verwendung von Kunststoff- oder Betonfertigteilen als Zaunfüllung ist nicht zugelassen.
- Das auf den Baugrundstücken des Bebauungsplangebietes anfallende Niederschlagswasser ist durch bauliche Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Aufgrund der lehmigen Bodenverhältnisse im Plangebiet ist die Entsorgung des Oberflächenwassers über Sickerschächte angeraten, die in den Bereich von sandigen Bodenschichten führen. Die Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen darf nur über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden.
- Ordnungswidrig handelt als Bauherr, Entwurfsverfasser und Unternehmen, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der obigen Bestimmungen zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können gemäß § 91 (3) und (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

Beglaubigte Abschrift

Die Übereinstimmung der Abschrift mit dem Original wird bescheinigt.
 Schwarmstedt, den 26. Feb. 2007
 Gemeindevorstand
 Der Gemeindedirektor
 im Auftrag
 [Signature]

Bebauungsplan Nr. 6 "Auf dem Oberfelde II" von Gilten OT. Norddrebber mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Übersichtsplan M. 1:5000