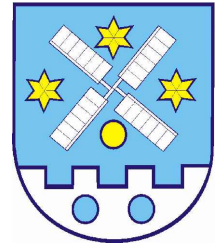


Samtgemeinde Schwarmstedt

# Gemeinde Gilten

Landkreis Heidekreis

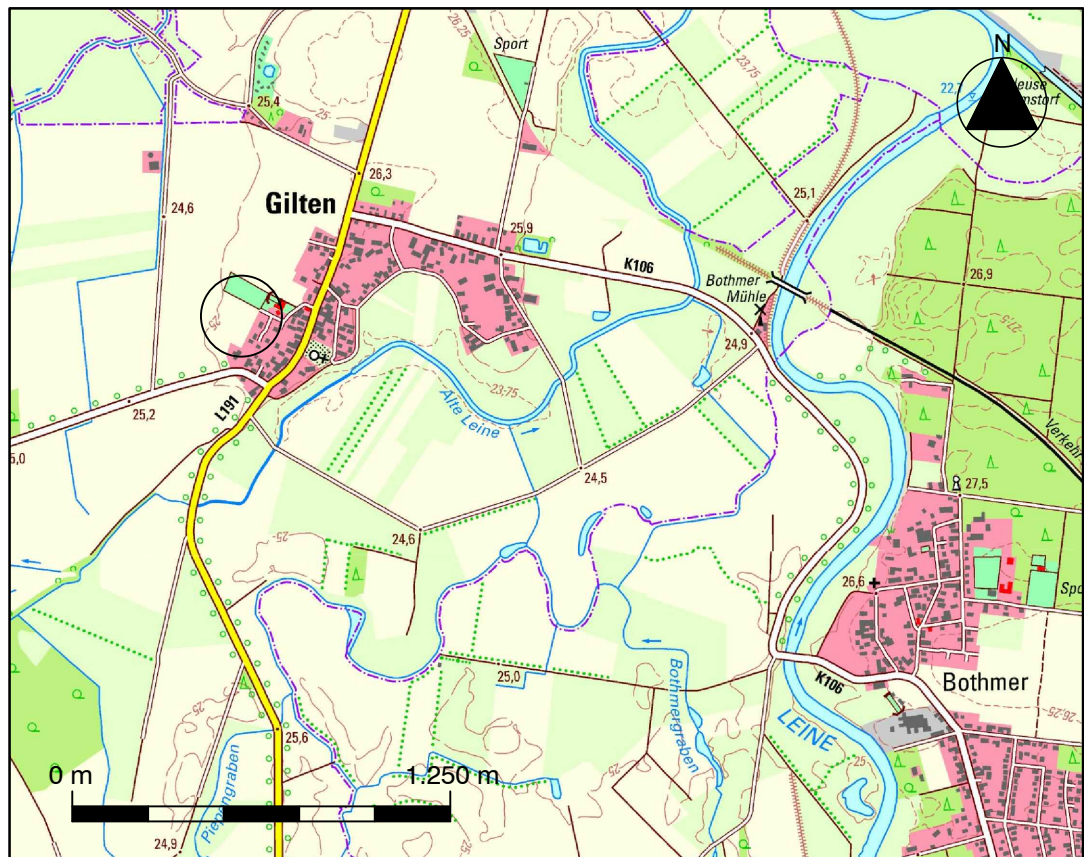



## Bebauungsplans Nr. 12 "Schulstraße West"

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

- Entwurf -



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

Ausgearbeitet im Januar 2021

Susanne **Vogel**

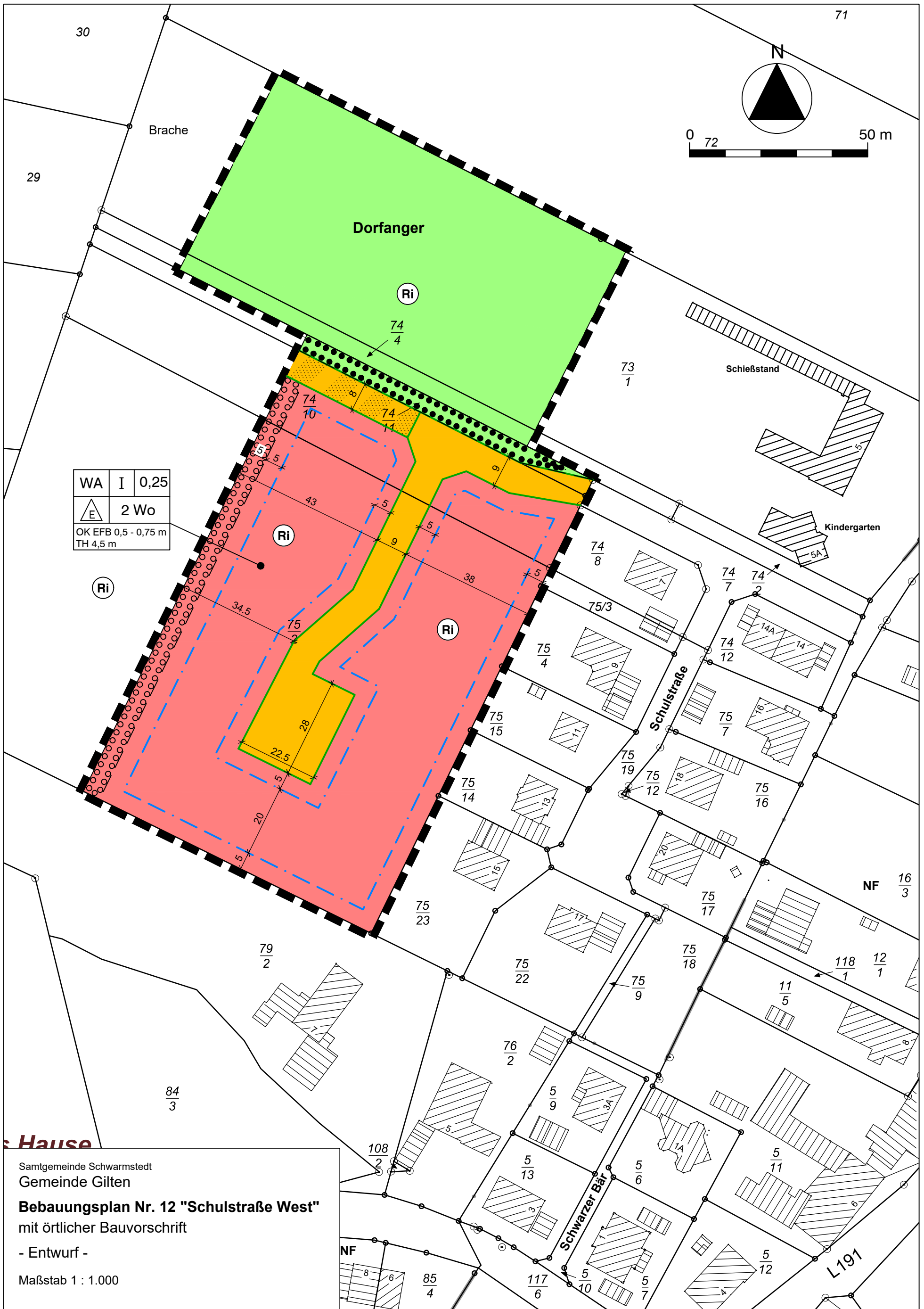
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [vogel@geffers-planung.de](mailto:vogel@geffers-planung.de)

In Zusammenarbeit mit:

 **Planungsgruppe  
Umwelt**

Dipl.-Ing. Irmgard Peters  
Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 0511/51949785  
[i.peters@planungsgruppe-umwelt.de](mailto:i.peters@planungsgruppe-umwelt.de)



WA	I	0,25
E	2 Wo	
OK EFB 0,5 - 0,75 m		
TH 4,5 m		

Samtgemeinde Schwarmstedt  
Gemeinde Gilten

**Bebauungsplan Nr. 12 "Schulstraße West"**  
mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet, WA  
Vgl. §§ 1, 3 und 7 der textlichen Festsetzungen!

2 Wo

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise; Baugrenzen

0,25

Grundflächenzahl (GRZ)

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK EFB 0,5 - 0,75m

Höhe der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (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

## Vermerk



Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebiet (§ 78b WHG)  
hier: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremhochwasserereignissen (HQ<sub>extrem</sub>)

## 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.

### § 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**

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	Zweigriffl. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rhamnus cartharticus	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**

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 ersetzen.

### **§ 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 Niedersächsische Bauordnung)

### **§ 1**

#### **Dächer**

1. 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 Dachaufbauten, sog. Friesengiebel, Wintergärten, Erkern, Terrassenüberdachungen, Nebenanlagen und Garagen. Mansarddächer sind nicht zulässig.
2. 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.

3. 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.
4. Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit geringerer Dachneigung zugelassen werden, wenn sie begrünt werden.
5. 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 Ortgang 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.

## **§ 2 Außenwände**

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

## **§ 3 Einfriedungen**

Die Einfriedung 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**

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 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Schulstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.  
Hannover, im Januar 2021

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Schulstraße“ 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 \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Schulstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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

Der Gemeindedirektor