

WA I
0,30
ED

WA I
0,30
ED

M 1:1000

Planunterlage

- Existing buildings
- Parcel boundaries with measuring point
- Parcel number

Planzeichenlegende

Boundary of the spatial application area of the development plan § 9, Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 BauGB:

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET, § 4 BauNVO
See also text: Festsatzung § 1 u. § 2.

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 BauGB:

0,30 GRZ, Grundflächenzahl, § 19 (1) BauNVO
I Zahl der Geschosse, § 20 (1) BauNVO

Overbuildable ground area, § 9 (1) BauGB
See also text: Festsatzung § 3.

Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO

Open building, here only single and double houses are permitted

Verkehrsfächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB:

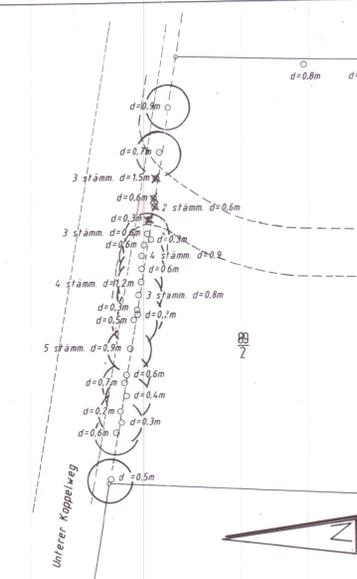
- Street boundary line
- Traffic area, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
See also text: Festsatzung § 4.
- Traffic area for special purpose, here: Rad-Gehweg, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
See also text: Festsatzungen §§ 6, 8.

Grünflächen:

- Areas for planting trees, shrubs and other plants and their permanent maintenance, § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB
See also text: Festsatzung §§ 6, 8.
- Boundaries for the maintenance of trees, § 9 (1) Nr. 25b, BauGB.
- Areas with boundaries for the maintenance of trees, § 9 (1) Nr. 25b, BauGB.

Sonstige Planzeichen:

- Boundary of different types and measures of use, § 15 (5) BauNVO
- Unavoidable impact area of neighboring land use, see section 6.0 of the justification, "Gutachterliche Stellungnahme", Landwirtschaftskammer Hannover, Baureferat Nienburg, vom 22.11.1999 sowie Allgemeiner Hinweis 1.



Baumkartierung, M 1:500

To be preserved individual trees, § 9 (1) Nr. 25b BauGB
(gemäß Kartierung Vermessungsbüro Dr. Menke, Garbsen, März 2000)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Es werden Allgemeine Wohngebiete, WA, § 4 BauNVO, festgesetzt.

Zulässig sind: § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden: § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Anlagen für sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 2
Begrenzung von Wohnungen in Wohngebäuden
Pro Einzelhaus, E, sowie pro Doppelhaus, D, sind maximal 2 Wohnungen zulässig, § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

§ 3
Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen:
Für den nördlich des Planzeichens Nr. 15.14 PlanzV 90 und östlich der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Teil des Baugebiets WA, hier: Flurstück 88/4 bzw., Flur 4, Gemarkung Nienhagen, wird geregelt: Die Errichtung von Nebenanlagen, § 14 BauNVO, und Garagen, § 12 BauNVO, ist unzulässig.

§ 4
Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss:

- Anfallendes Regenwasser von Dachflächen ist flächenhaft auf den Grundstücken zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser befestigter Grundstückszufahrten oder nicht überdachter Stellplätze ist über die bebaute Bodenzone flächenhaft zu versickern bzw. kann über Mulden auf den Grundstücken entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über Mulden in den Seitenräumen zur Versickerung zu bringen, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.

§ 5
Kellerbauten in das Grundwasser sind unzulässig. Ausnahmen für wasserrechtliche Bauweisen können zugelassen werden, § 9 (1) Nr. 16 BauGB.

§ 6
Grünordnerische Festsetzungen:
Festsetzte Pflanzstreifen sind mit standortheimischen und -gerechten Gehölzen zu bepflanzen, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB. Dabei sind folgende Gehölze zu verwenden:

- | | |
|---------------|----------------------|
| - Stieleiche* | - quercus robur |
| - Sandeiche* | - betula pendula |
| - Hainbuche* | - carpinus betulus |
| - Vogelbeere | - sorbus aucuparia |
| - Faulbaum | - rhamnus fruticosa |
| - Ginster | - cydonia scoparia |
| - Haselnuß | - corylus com. |
| - Holunder | - sambucus com. |
| - Weißdorn | - crataegus monogyna |
| - Wildapfel* | - malus com. |
| - Wildbirne* | - pyrus com. |

Hinweis: Zu den mit * markierten Arten, siehe § 8.

Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen, § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

§ 7 Baumschutz

Der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB flächig oder als Einzelindividuen festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten. Abgrabungen, Aufschüttungen oder Bodenverdichtungen in einem Radius von 3,00 m gemessen um den Stamm sind unzulässig.

§ 8 Naturschutzrechtliche / grünordnerische Festsetzungen,

§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB in Vbg. mit § 1a BauGB:
Dieses Verfahren begründet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, § 8 BauNVO. Siehe hierzu auch Abschnitte 7.0-7.4 der Begründung. Zum Ausgleich dieses planungsbedingten Eingriffs i. S. BauNVO werden bei Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB folgende Einzelmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, § 1a Abs. 3 S. BauGB, festgesetzt:

- Der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzte Pflanzstreifen ist mit standortheimischen und -gerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, § 9 (1) Nr. 25a,b BauGB. Dabei sind die in § 6 dieser textlichen Festsetzungen aufgeführten Gehölzarten zu verwenden.
- Auf den Baugrundstücken ist je 400m² Grundstücksfläche ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum, ST.U. 16/18cm, zum Pflanzzeitpunkt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, § 9 (1) Nr. 25a,b BauGB. Dabei sind die in § 6 dieser textlichen Festsetzungen mit der Markierung* näher bezeichneten Gehölzarten zu verwenden.
- Innerhalb des gebietsinternen Erschließungsstraßen (Verkehrsfäche) sind insgesamt 12 mittelkronige Gehölze anzupflanzen. Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- Gehweg, § 9 (1) Nr. 11 BauGB, sind beidseitig auf den angrenzenden Baugrundstücken großkronige Gehölze in einem Pflanzabstand von i.M. 7,50 m anzupflanzen. Es sind die in § 6 dieser textlichen Festsetzungen mit der Markierung* näher bezeichneten Gehölzarten zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften §§ 56/97/98 BauNVO

§ 1
Als Dachformen sind gleichhüftige Walmd-, Krüppelwalm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig. Für Grün- und Grasdächer sowie für Dächer mit Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elementen ist abweichend eine Dachneigung von mindestens 20° einzuhalten. § 1 gilt nicht für untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. § 12, 14 BauNVO.

§ 2
Die Dachflächen der Gebäude sind in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Farbe rot oder rotbraun auszuführen. (Diese Vorschrift gilt nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Sonnenkollektoren / Photovoltaik-Elemente und Grasdächer)

§ 3
Die Außenwände der Gebäude sind in Sicht- oder Verbundmauerwerk, ausgemauertem Holzwerk oder mit Holzverschälung auszuführen. Unzulässig sind glasierte oder glänzende Fliesen, Platten und Klinker sowie Glasbausteine auf einer Fläche > 2m² pro Gebäudeseite.

§ 4
Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) wird auf max. 0,60m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt. Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt äußere Wandfläche und Oberkante Dachhaut) wird auf max. 4,20m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.

§ 5
Dachgauben sind einzeln oder in der Summe nur bis zu einer Länge von max. 50 % der Traufhöhe des Gebäudes und im Abstand von 1,50 m zum Ortsgang zulässig.

§ 6
Erkervorbauten sind bis 1/3 der Länge der entsprechenden Außenwand zulässig. Sie dürfen die zulässige Dachneigung unter- oder überschreiten.

§ 7
Die Einfriednungen der Grundstücke dürfen straßenseitig eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

ALLGEMEINE HINWEISE

I) Im Geltungsbereich ist mit landwirtschaftlich bedingten Geruchs-Immissionen vorrangig vom Flurstück 85/1, Flur 4, Gemarkung Nienhagen, ausgehend zu rechnen. Siehe im einzelnen Abschnitt 6.0 der Begründung zu diesem Verfahren sowie die in der Anlage hierzu beigefügte „Gutachterliche Stellungnahme zur 14. Änderung des Flächenutzungsplans der Samtgemeinde Schwarzwald am 12.10.2000“, Landwirtschaftskammer Hannover, Baureferat Nienburg, vom 22.11.1999.

II) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeits- und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei dem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege des Landkreises Sottau-Fallingb., Herrn W. Meyer, Finkenweg 5, 29699 Bornitz, anzuzeigen.

Präambel + Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung, NBauO, und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Gilten diesen Bebauungsplan Nr. 3 „Gartenfeld“, OT Nienhagen, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Schwarzwald
Gilten, 2. M. 2000
Bürgermeister LS
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 26.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gilten, Schwarzwald
2. M. 2000
LS
Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte, M 1 : 1000, Gemeinde Gilten, Gemarkung Nienhagen, Flur 4.
Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet, § 13 (4) Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen etc. vollständig nach (Stand: 02.07.2000).
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. Die Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Garbsen, 25.10.2000
Dr.-Ing. Kurt Menke, Berenbosteler Straße 76, 30823 Garbsen
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Planungsgesellschaft mbH Renk, Horstmann, Renk, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen

Laatzen, 17.03.2000
Horstmann
Planverfasser

Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 29.05.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 und der Begründung haben vom 28.06.2000 bis 31.07.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Schwarzwald
Gilten, 2. M. 2000
LS
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Gilten hat den Bebauungsplan Nr. 3 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.10.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarzwald
Gilten, 2. M. 2000
LS
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Gilten ist am 11.10.2000 im amtlichen Teil der Walsroder Zeitung bekanntgemacht worden, § 10 (3) BauGB.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten, § 10 (3) BauGB.

Schwarzwald
Gilten, 16. M. 2000
LS
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Planwerks gemäß §§ 214 (1) und 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Gilten, 15. Okt. 2002
LS
Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Gilten, 17. Dez. 2009
LS
Bürgermeister

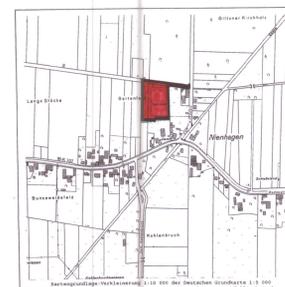
Für den Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgebend:
- Baugesetzbuch (BauGB), d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, (BauNVO), in der Fassung vom 22.04.1993, Änderung durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland, BGBl. I S. 466,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

URSCHRIFT

Bauleitplanung der Gemeinde Gilten :

Bebauungsplan Nr. 3

„Gartenfeld“ von Gilten, OT Nienhagen
mit örtlichen Bauvorschriften



BEZUGS- 23. NOV. 2000
PROJEKT

Verfahrensschritt: Satzungsbeschluss, § 10 BauGB
Stand 12.10.2000

Es gilt die Bau NVO
von 1990