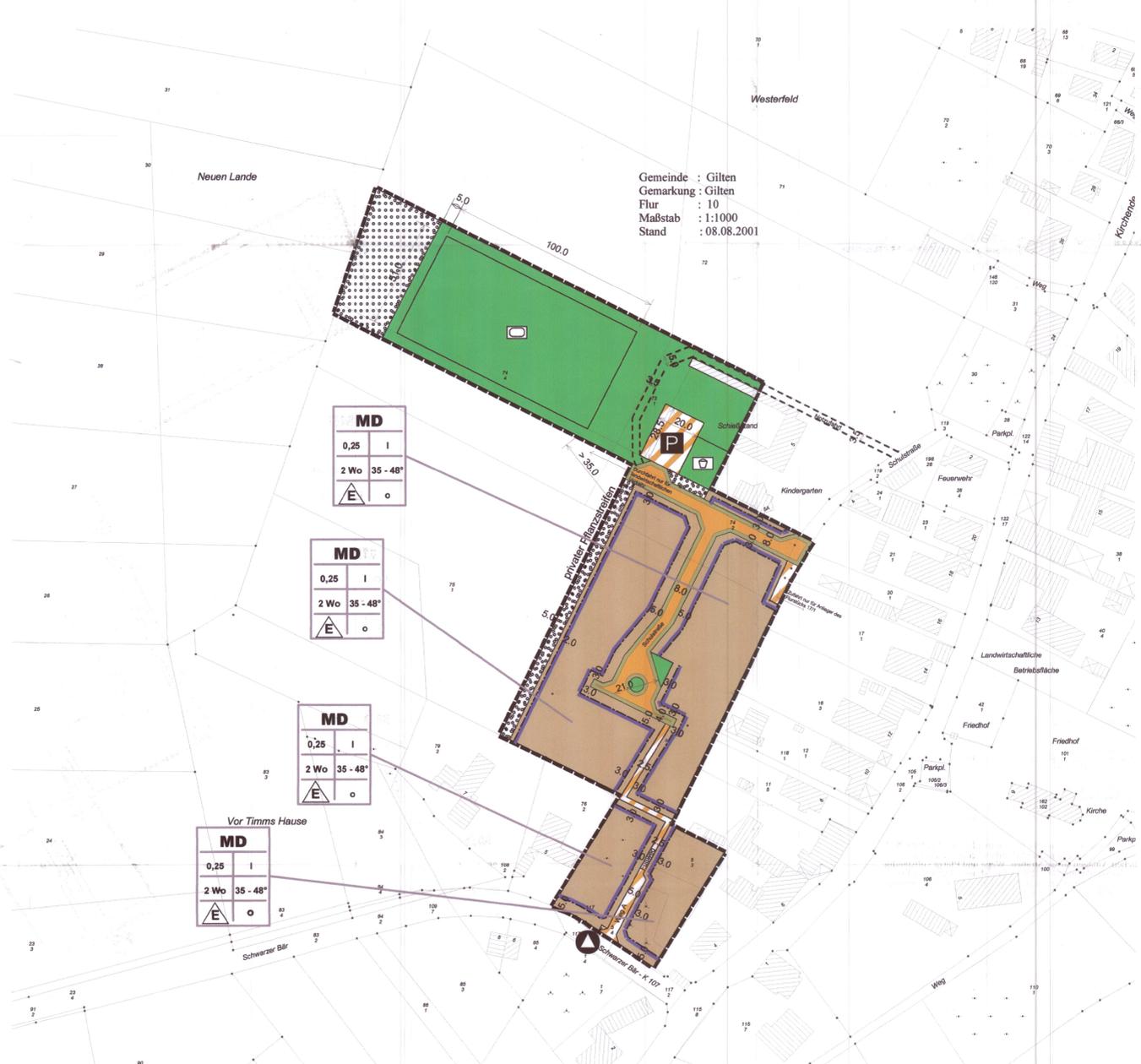


Bebauungsplan Nr. 5 "Schulstraße" von Gilten



Gemeinde : Gilten
 Gemarkung : Gilten
 Flur : 10
 Maßstab : 1:1000
 Stand : 08.08.2001

MD
0,25 I
2 Wo 35 - 48°
E
o

MD
0,25 I
2 Wo 35 - 48°
E
o

MD
0,25 I
2 Wo 35 - 48°
E
o

MD
0,25 I
2 Wo 35 - 48°
E
o

Zeichenerklärung

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Dorfgebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
- 0,25 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze-
- Nur Einzelhäuser zulässig
- o offene Bauweise
- 2 Wo Höchstzahl der Wohnungen je Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz
- Abfallbehälter-Sammelplatz

Planunterlage

Kartengrundlage:
 Digitale Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1000), Stand: 08.08.2001
 AZ: L 4 - 207/ 2001

Erlaubnisvermerk:
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 NVermKatG vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.08.2001). 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137).

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).

Planzeichenvordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6.10.1997 (Nds. GVBl. S. 422).

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 Neufassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I. S. 2995).

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen. Die Ausnahme gemäß § 5 (3) BauNVO (Vergütungsstellen) wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Die auf den Baugrundstücken zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Nebengebäuden für Tierhaltung nach § 19 (4) Nr. 2 BauNVO bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Seltene Grundstücksgegnungen am westlichen Rand des Plangebietes die angrenzende landwirtschaftliche Fläche für Tierhaltung nutzen dürfen, können Stallgebäude im Bereich des hier geplanten Pflanzstreifens errichten werden.

3. Die Grundstücke am westlichen Rand des Plangebietes müssen eine Mindestgröße von 1000 m² einhalten. Für Grundstücksteilungen im Plangebiet behält sich die Gemeinde die Genehmigung gemäß § 19 (1) BauGB vor.

4. Der private Pflanzstreifen gehört für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO zur Baulandfläche. Dieser Pflanzstreifen ist mit einem Strauch je 1 m² und mit einem großkrönigen Hochstammbaum je 30 m² zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Außerhalb des Pflanzstreifens sind je Baugrundstück mindestens zwei mittelgroß werdende Laubbäume (z.B. Obstbäume) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Für alle Bepflanzungen in diesem Bebauungsplangebiet sind standortheimische Laubgehölze nach Pflanzliste unter Pkt. 1.7 der Begründung zu diesem Bebauungsplan zu verwenden.

5. Die Erschließungsstraße wird in einer Breite von ca. 4,50 m befestigt. Auf den Seitenstreifen der Erschließungsstraßen ist außer den im Plangebiet vorgesehenen 6 Pkw-Stellplätzen (Befestigung mit Rasenlochsteinen) ein großflächiges Straßengrün mit Anpflanzungen von Einzelbäumen anzulegen.

6. In allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Abstand von 3,00 m bzw. 5,00 m zu den Verkehrsflächen sind gemäß § 14 (1) Satz 3 in Verbindung mit § 23 (5) Satz 1 BauNVO Nebenanlagen und sonstige nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässige Anlagen ausgeschlossen (auch Garagen, Carports oder überdachte Stellplätze), außer solchen gemäß § 14 (2) BauNVO. Für Eckgrundstücke gilt dies nur für die längere von zwei an der Straße liegenden Seiten.

7. Die öffentliche Parkfläche für den Sportplatz ist für 20 Pkw-Stellplätze und 2 Pkw-Stellplätze für Behinderte vorgesehen.

8. Der Müllbehälter-Sammelplatz wird für die zwei von Weg A erschlossenen Grundstücke in einer Größe von ca. 4 m² als Gemeinschaftsanlage gem. § 52 NBauO vorgesehen.

9. Im Plangebiet wird die Haltung von Großtieren (z.B. Pferde) auf 2 Tiere je Baugrundstück begrenzt.

Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 (6) BBauG)

1. Bodenfunde aller Art unterliegen der Meldepflicht. Bei den Maßnahmen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes können in Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Hierzu gehören insbesondere Urnen, Keramik- und Metallfunde, Feuerstellen, Knochenlager und sonstige auffällige Bodenverfärbungen. Diese Bodendenkmale sind nach § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt und müssen dem Kreisbeauftragten für archäologische Denkmalpflege, dem Landkreis Soltau-Fallingb. oder dem Institut für Denkmalpflege unverzüglich angezeigt werden. Anzeigepflichtig sind der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Finder.

2. Die Durchfahrtsbreite der Schulstraße im Bereich des Flurstücks 119/2 ist gemäß § 2 Abs. 4 DVNBauO mit mindestens 3,50 m sicherzustellen.

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

1. Die Bestimmungen dieser Bauvorschrift gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5.

2. Als zulässige Dachformen für die Gebäude werden gleichhüftige Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° vorgeschrieben. Untergeordnete Dachflächen wie Erkervorbauten bis 1/3 der Länge der entsprechenden Außenwand und Dachgauben dürfen die vorgeschriebene Dachneigung bis zu einer Neigung von 20° überschreiten bzw. bis zu einer Neigung von 65° überschreiten. Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen kann die zulässige Dachneigung unterschritten werden; Pull- und Flachdächer sind hierfür zulässig.

3. Die Dachflächen der Dächer mit vorgeschriebener Dachneigung sind in Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot oder rotbraun auszuführen. Eine Ausnahme von dieser Vorschrift ist nur für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich.

4. Dachgauben sind als Schlepp-, Spitz- oder Trapezgauben bis zu einer Länge von max. 50 % der Traufhöhe des Gebäudes und im Abstand von mindestens 2,50 m vom Ortsgang zulässig. Bei mehreren Gauben darf deren Gesamtlänge ebenfalls 50 % der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Für Trapezgauben ist für die zulässige Länge die mittlere Länge maßgeblich.

5. Die Außenwände der Gebäude sind in Verblendmauerwerk, ausgemauertem Holzfachwerk, hellem Putz oder mit Holzschalung auszuführen.

6. 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 (Schnittpunkt äußere Wandfläche und Oberkante Dachhaut) wird mit max. 4,50 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.

7. Das auf den Baugrundstücken des Bebauungsplangebietes anfallende Niederschlagswasser ist durch bauliche und technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versickerungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis. Aufgrund des anstehenden bindigen Bodens auf sandigem Untergrund wird die Entsorgung des Niederschlagswassers über Sickerschächte angeraten, die in den Bereich von sandigen Bodenschichten führen. Die Niederschlagswasserbeseitigung der Verkehrsfläche und der sonstigen öffentlichen Flächen wird über Schächte und Röhren mit Sickerschicht geplant, so daß das Niederschlagswasser ebenfalls in sandige Bodenschichten abgeführt wird.

9. 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.

10. Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift sind Ordnungswidrigkeiten (§ 91 (3) NBauO), die mit einer Geldbuße gem. § 91 (5) NBauO geahndet werden.

Hinweise

1. Im Plangebiet steht bindiger Boden an. Für geplante Gebäude, besonders mit Unterkellerungen, sind Untersuchungen des Baugrundes, auch über die Höhe des anstehenden Grundwassers, anzuraten.

2. Der Spielplatz ist mit einer Nettofläche von 300 m² anzulegen. Rand-, Zier- und sonstige Bepflanzungen erfordern einen zusätzlichen Flächenbedarf. Der an den Spielplatz angrenzende Schließstand muß so gesichert sein, daß er von außen nicht erreichbar ist.

3. Durch den geplanten Sportplatz entstehen möglicherweise Immissionskonflikte für das angrenzende Dorfgebiet. Mit einem passiven Schallschutz, z.B. durch die Gebäudestellung sowie den Einbau von schalldämmenden Außenbauteilen, Schallschutzverglasungen und mechanischen Lüftungsanlagen, sind Belästigungen zu vermeiden.

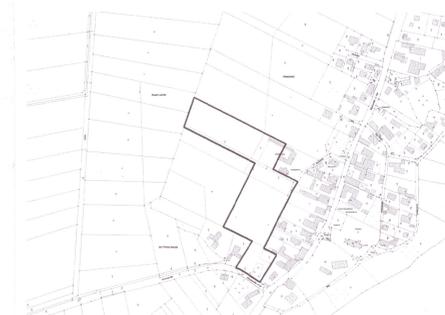
4. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung berücksichtigen die nachbarlichen Baudenkmale (Kirchende 14 und 16).

5. Die geplante Notzufahrt für Rettungskräfte ist gemäß DIN 14090 auszuführen und so zu befestigen, daß sie von einem Feuerwehrfahrzeug mit 10 t Achslast befahren werden kann. Diese Zufahrt darf ausschließlich für den Notfall genutzt werden. Eine widerrechtliche Benutzung wird durch Sperrpfosten verhindert.

Bebauungsplan Nr. 5 "Schulstraße" von Gilten

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Urschrift
farbig



Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Gilten:

Evelyn Helmers Dipl.-Ing. Architektin
 Mitglied AK. Nieders. EL-Nr.:10707
 Poststraße Nr.6 Tel.:05073/92090
 29690 Lindwedel Fax:05073/92091

Lindwedel, den 22.11.2002

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 9.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schulstraße" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 9.02.2002 ortstüblich bekanntgemacht.

Schwarmstedt, den -5. Dez. 2002 Gemeindeführer

Frühzeitige Beteiligung
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 hat im frühzeitigen Beteiligungsverfahren in der Zeit vom 18.02.2002 bis 15.03.2002 öffentlich ausgeteilt.

Schwarmstedt, den -5. Dez. 2002 Gemeindeführer

Auslegungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 12.06.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sowie der zugehörigen Begründung zugestimmt und hierfür die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.07.2002 in der "Walsroder Zeitung" ortstüblich bekanntgemacht.

Schwarmstedt, den -5. Dez. 2002 Gemeindeführer

Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.5 "Schulstraße" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sowie die zugehörige Begründung haben vom 23.07.2002 bis 23.08.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgeteilt.

Schwarmstedt, den -5. Dez. 2002 Gemeindeführer

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Gilten hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 9.10.2002 den Bebauungsplan Nr. 5 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den -5. Dez. 2002 Gemeindeführer

Vereinfachtes Beteiligungsverfahren
 Aufgrund der städlichen Plangebietserweiterung wurde eine vereinfachte Beteiligung der betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (3) in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 22.10.2002 und einer Frist bis zum 8.11.2002. Da keine abzuwägenden Anregungen eingegangen sind, bleibt der am 9.10.2002 gefasste Satzungsbeschluss bestehen.

Schwarmstedt, den -5. Dez. 2002 Gemeindeführer

Inkrafttreten
 Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schulstraße" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 12 BauGB am 28. Dez. 2002 in der "Walsroder Zeitung" bekanntgemacht und somit rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 28. Dez. 2002 Gemeindeführer

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 mit örtlicher Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 03. Feb. 2004 Gemeindeführer

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 mit örtlicher Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 3.0. Dez. 2009 Gemeindeführer

Fallingb., den 03. Dez. 2002
 Katasteramt Fallingb. In Vertretung
 Ebers

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Gilten diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Schulstraße" von Gilten, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der obenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Schwarmstedt, den -5. Dez. 2002

Bürgermeister

Gemeindeführer

