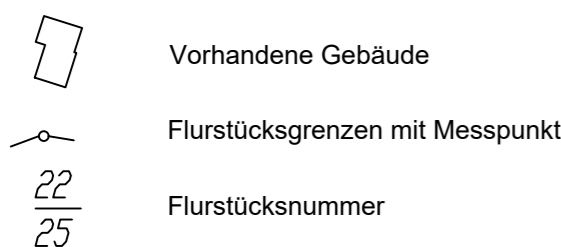


PLANUNTERLAGE



PLANZEICHENLEGENDE

Legend for planning symbols: boundary, use type (WA, 2 Wo), GRZ, floor count, building type, green spaces, and design requirements.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- List of legal references including BauGB, BauNVO, and various state laws.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO

- 1.1 Allgemein zulässig sind: Wohngebäude, Versorgungsläden, etc.
1.2 Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe, Gewerbebetriebe, etc.
1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind: Tankstellen.

§ 2 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch bauliche Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern.

§ 3 Private Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

3.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ ist eine umlaufende Eingrünung des Baugrundstücks auf einer Breite von 5 m vorzunehmen.

3.2 Die Bepflanzung ist in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens, das auf dem Baugrundstück errichtet wurde, durchzuführen.

3.3 Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Gilten. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Gemeinde Gilten den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

§ 4 Pflanzstreifen, § 9 (1) Nr. 25a BauGB

4.1 Der private Pflanzstreifen gehört für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO zur Baulandfläche.

4.2 Dieser Pflanzstreifen ist mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Außerhalb des Pflanzstreifens sind je Baugrundstück mindestens zwei mittelgroß werdende Laubbäume (z.B. Obstbäume) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Die Bepflanzung ist in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens, das auf dem Baugrundstück errichtet wurde, durchzuführen.

4.5 Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Gilten. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Gemeinde Gilten den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

4.6 Pflanzliste

- Bäume: Hochstämme (3xv. 12-14)
Berghorn, Hainbuche, Esche, Eberesche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Obstbäume und Wildost (zB. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)
Sträucher (3 Triebe 60-100), Hecken und Feldgehölze (2xv. 100-125)
Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Schlehe, Silberweide, Wasserschneeball, Eberesche, Feldahorn, Gemeine Eibe, Hängebirke, Hainbuche, Himbeere, Hundsrose, Johannisbeere, Korweide, Kreuzdorn, Mandelweide, Stachelbeere, Stieleiche, Vogelbeere, Wildkirsche

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde.

II. Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten.

III. Artenschutz
Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldfreiräumung grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ I
Die Bestimmungen dieser Bauvorschrift gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf dem Oberfelde III“.

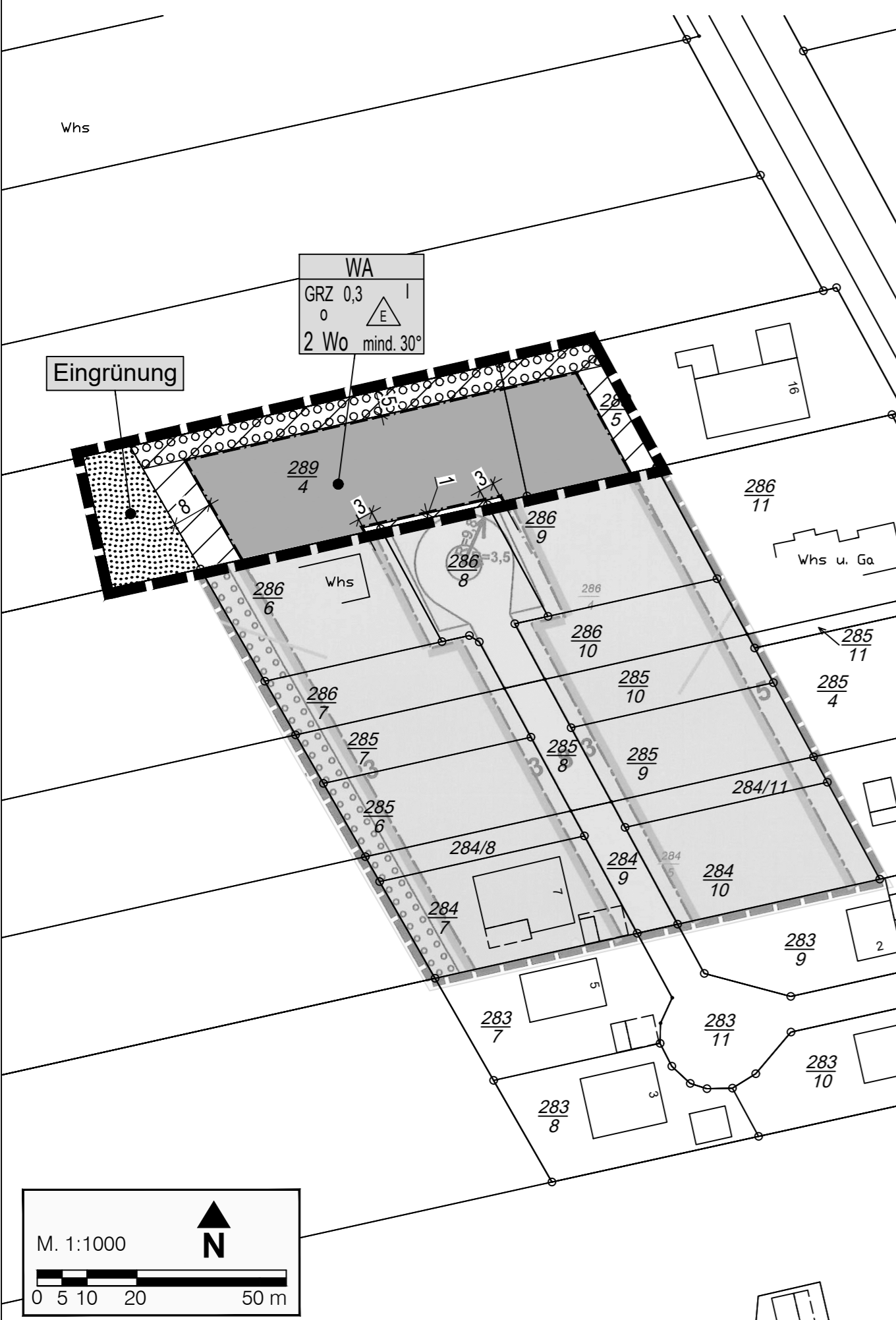
§ II
Als zulässige Dachneigung für Wohngebäude werden nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zugelassen. Für die Dachflächen der Wohngebäude sind Materialien in den Farben rot oder rotbraun zu verwenden.

§ III
Für die Außenwände der Wohngebäude sind nur die folgenden Materialien zulässig:
- Verblendmauerwerk im Farbton rot
- konstruktives Holzfachwerk mit ausgemauerten Gefachen im Farbton rot.

§ IV
Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OK.FF) wird auf max. 0,75 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.

§ V
Die Einfriedung der Grundstücke ist in ortsüblicher Form zu erstellen. Eine Höhe von 1,20 m soll dabei nicht überschritten werden.

§ VI
Ordnungswidrig handelt als Bauherr, Entwurfsverfasser und Unternehmen, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der obigen Bestimmungen zuwiderhandelt.



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 sowie §§ 10 sowie 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in Verbindung mit § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Gilten am 07.05.2018 den B-Plan Nr. 9 „Auf dem Oberfelde III“, OT Norddrebber, mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus den textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 29.05.2018

gez. Lohse Bürgermeister L. S.
gez. Gehrs Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 06.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf dem Oberfelde III“, OT Norddrebber, mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

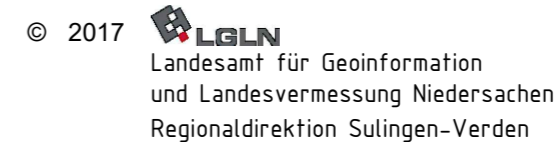
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB am 20.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwarmstedt, den 29.05.2018

L. S.
gez. Gehrs Gemeindedirektor

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.07.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Fallingbostel, den 22.05.2018

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Fallingbostel -

Siegel

gez. Arno Wittkugel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 „Auf dem Oberfelde III“, OT Norddrebber, mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Gilten wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, den 16.05.2018

gez. Schneider
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 24.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 „Auf dem Oberfelde III“, OT Norddrebber, mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 20.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 „Auf dem Oberfelde III“, OT Norddrebber, mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 29.01.2018 bis 02.03.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Samtgemeinde Schwarmstedt zur Verfügung gestellt.

Schwarmstedt, den 29.05.2018

L. S.
gez. Gehrs Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gilten hat den Bebauungsplan Nr. 9 „Auf dem Oberfelde III“, OT Norddrebber, mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB in seiner Sitzung am 07.05.2018 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 29.05.2018

L. S.
gez. Gehrs Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 9 „Auf dem Oberfelde III“, OT Norddrebber, mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Gilten ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 04.06.2018 in Kraft getreten.

Schwarmstedt, den 05.06.2018

L. S.
gez. Gehrs Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

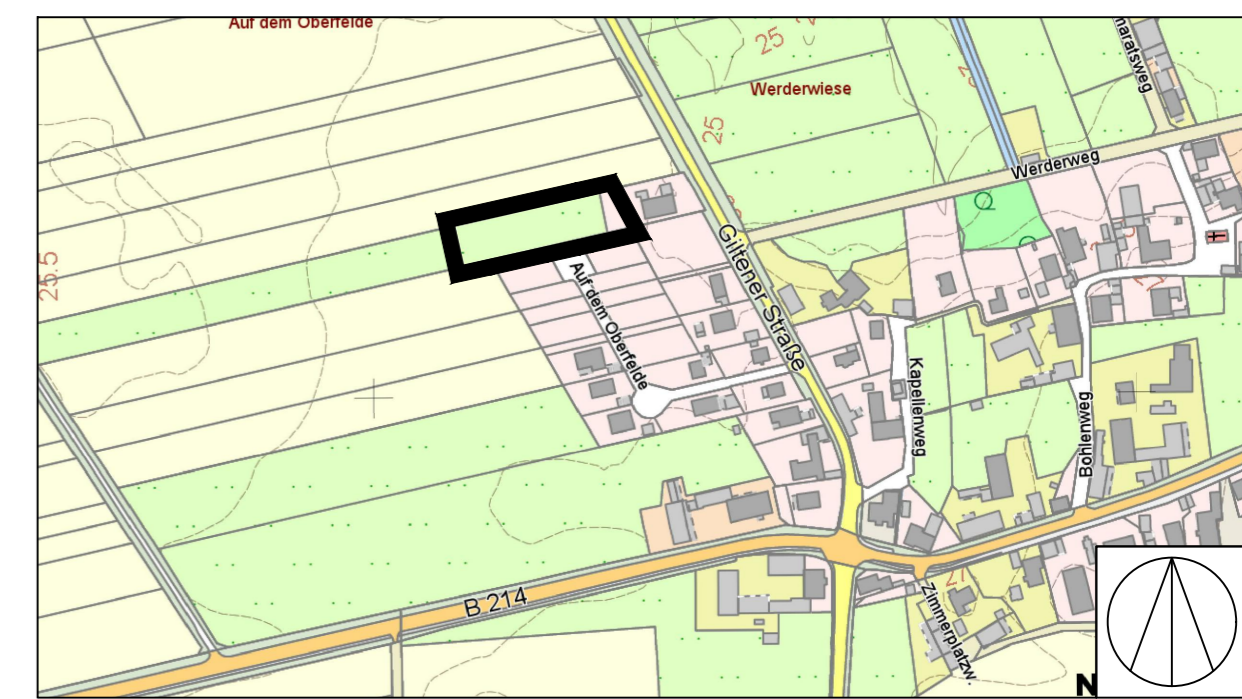
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 9 „Auf dem Oberfelde III“, OT Norddrebber, mit örtlicher Bauvorschrift sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den

L. S.
Gemeindedirektor

Gemeinde Gilten
Landkreis Heidekreis
Bebauungsplan Nr. 9
„Auf dem Oberfelde III“
OT Norddrebber
mit örtlicher Bauvorschrift



Übersichtsplan
Plangebiet markiert

ohne Maßstab
Quelle: LGLN

ABSCHRIFT

Beglaubigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Abschrift des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Gilten mit der Urschrift wird bestätigt.

Satzungsbeschluss

Stand: 14.03.2018

Schwarmstedt, den L. S.