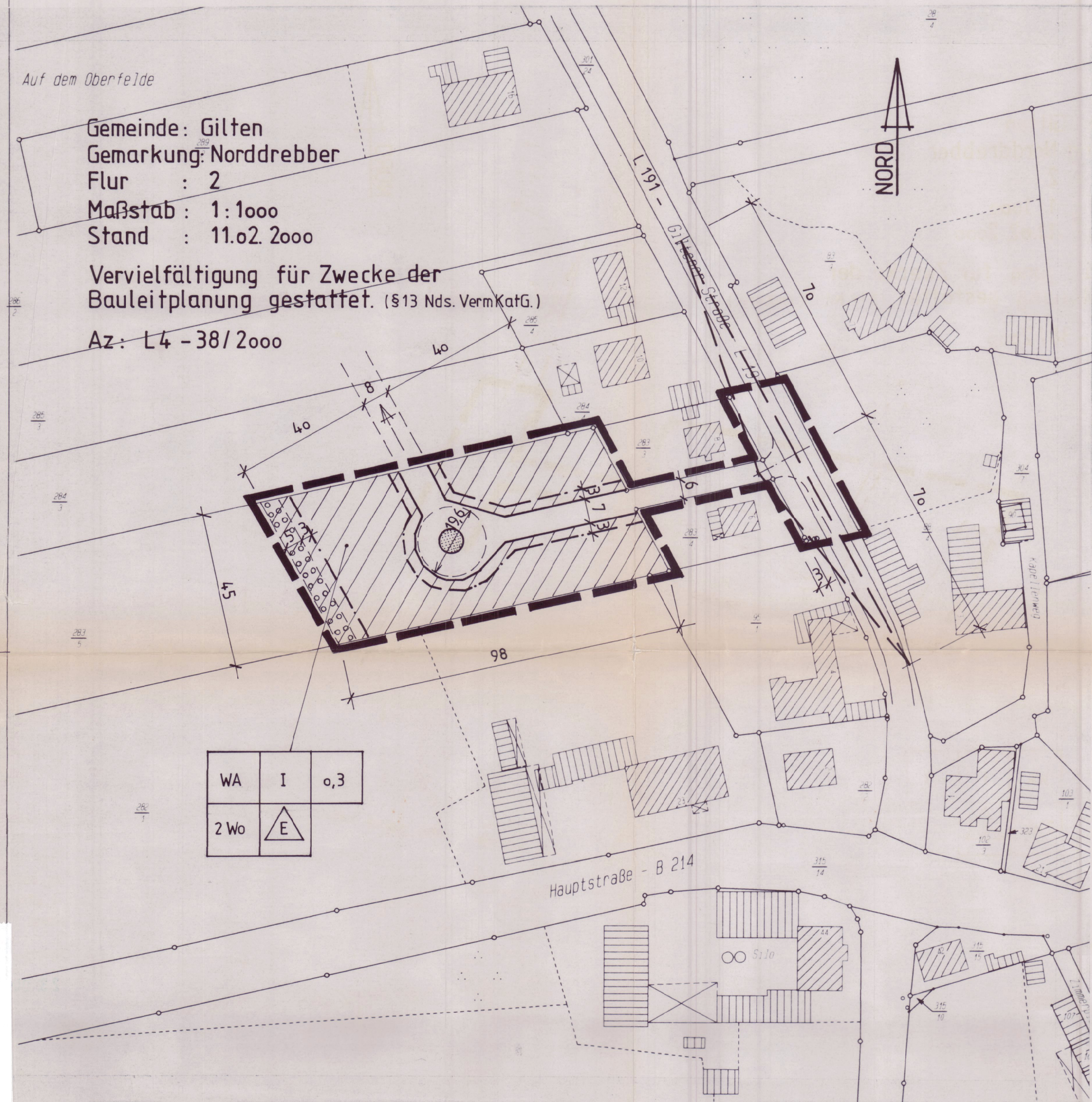


Bebauungsplan Nr.4 "Auf dem Oberfelde" von Gilten

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Zeichenerklärung:

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Räumlicher Geltungsbereich
- (WA) Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen Nr.1)
- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze-
- E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 2 Wo Höchstzahl der Wohnungen je Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB (siehe textliche Festsetzungen Nr.2)
- △ Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung in Höhe von 0,80 m bis 2,50 m freizuhalten
- Öffentliche Grünfläche

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000

Erlaubnisvermerk

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.02.2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Fallingbostal, den
23. Okt. 2000



Katasteramt Fallingbostal
In Vertretung:
Eibers

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)

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 Nr.3 vom 22.01.1991)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds.GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 28.05.1996 (Nds.GVBl. S. 252)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993, BGBl. I, S. 1458)

Textliche Festsetzungen

- Die Ausnahme gemäß § 4 (3) Nr.5 BauNVO (Tankstellen) wird gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Der Pflanzstreifen ist mit einem Strauch pro 1 m² und mit einem Hochstammbaum pro 30 m² zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für diese Bepflanzung sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Außerhalb der Pflanzstreifen sind je Baugrundstück mindestens zwei mittelgroß werdende heimische Laubbäume (z.B. Obstbäume) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Erschließungsstraße wird in einer Breite von ca. 5,00 m befestigt. Auf den Seitenstreifen der Erschließungsstraße ist außer den im Plangebiet vorgesehenen 2 PKW-Stellplätzen (Befestigung mit Rasenlochsteinen) ein großflächiges Straßenbegleitgrün anzulegen.
- Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und sonstiger Sichtbehinderung in Höhe von 0,80 m bis 2,50 m, gemessen ab Oberkante Straße, freizuhalten. Einzel stehende Bäume sind in den Sichtdreiecken zulässig.

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

- Bodenfunde aller Art unterliegen der Meldepflicht. Auf das NDSchG § 6 "Erhaltungspflicht", § 13 "Erdarbeiten" und § 14 "Bodenfunde" wird besonders hingewiesen.

Hinweise

- Im Plangebiet steht lehmiger Baugrund an. Bei geplanten Gebäudeunterkellerungen sind nähere Untersuchungen, auch über die Höhe des anstehenden Grundwassers, anzuraten.
- Da im Umkreis von 400 m kein Kinderspielfeld nachgewiesen werden kann, wird beim Landkreis Soltau-Fallingbostal ein Ausnahmeantrag gem. § 5 NSpPlG gestellt.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 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.4 "Auf dem Oberfelde", bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der obenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Schwarmstedt, den 26. Oktober 2000
Der Bürgermeister



In Vertretung:
Evelyn Helmers
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 2.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4 "Auf dem Oberfelde" von Gilten beschlossen.

In Vertretung

Schwarmstedt, den 26.10.2000

In Vertretung
Gemeindedirektor

Der Entwurf der zunächst geplanten Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Norddrebber hat im frühzeitigen Beteiligungsverfahren in der Zeit vom 2.11.1999 bis 3.12.1999 öffentlich ausgelegen.

In Vertretung

Schwarmstedt, den 26.10.2000

In Vertretung
Gemeindedirektor

Der Entwurf der Planzeichnung, der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sowie die zugehörige Begründung hat vom 9.03.2000 bis 10.04.2000 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

In Vertretung

Schwarmstedt, den 26.10.2000

In Vertretung
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Gilten hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 29.05.2000 den Bebauungsplan Nr.4 und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 26.10.2000

In Vertretung
Gemeindedirektor

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.4 ist gemäß § 12 BauGB am 24.10.2000 öffentlich bekanntgemacht und somit rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 26.10.2000

In Vertretung
Gemeindedirektor

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

- Die Bestimmungen dieser Bauvorschrift gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr.4.
- Als zulässige Dachformen für die Gebäude werden gleichflüchtige Walmd-, Krüppelwalmd- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° vorgeschrieben. Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen kann die zulässige Dachneigung unterschritten werden, Flachdächer sind hierfür zulässig. Für untergeordnete Dachflächen, wie für Erkervorbauten bis max. 1/3 der Länge der entsprechenden Außenwand und Dachgauben, sind Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung zulässig.
- Die Dachflächen der Dächer mit vorgeschriebener Dachneigung sind in Ziegeln oder Beton-dachsteinen in den Farben rot oder rotbraun auszuführen. Eine Ausnahme von dieser Vorschrift ist nur für Sonnenkollektoren möglich.
- Dachgauben sind nur bis zu einer Länge von max. 50% der Traufänge des Gebäudes und im Abstand von 2,50 m zum Ortsgang zulässig. Bei mehreren Dachgauben darf deren Gesamtlänge ebenfalls 50% der Traufänge des Gebäudes nicht überschreiten. Schleppgauben sind zulässig.
- Die Außenwände der Gebäude sind in Verbländmauerwerk, ausgemauertem Holzfachwerk, Putz oder mit Holzverschalung auszuführen.
- 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. 4,20 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
- 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 Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis. 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 Verkehrsräume und der sonstigen öffentlichen Flächen wird aufgrund des lehmigen Bodens über Schächte und Rigolen mit Sickerrohr geplant, denen jeweils ein Absetzschacht vorgeschaltet ist.
- Die Einfriedigung der Grundstücke darf straßenseitig eine Höhe von 130 cm nicht überschreiten.
- Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten (§ 91 (3) NBauO), die mit einer Geldbuße gem. § 91 (5) NBauO geahndet werden.

URSCHRIFT

Bebauungsplan Nr.4 "Auf dem Oberfelde" von Gilten

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Es gilt die Bau NVO von 1990

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Gilten:

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

Lindwedel, den 28.04.2000

