






PLANUNTERLAGE

-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
-  Flurstücksnummer


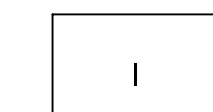
PLANZEICHENLEGENDE

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


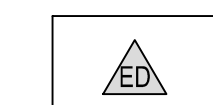


Art der baulichen Nutzung

-  Dorfgebiete, siehe § 1 der textl. Festsetzungen




Maß der baulichen Nutzung

-  Grundflächenzahl
-  Zahl der Vollgeschosse, max.

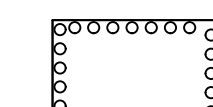
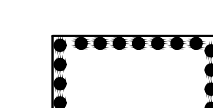
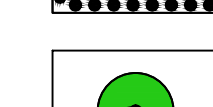


Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  Offene Bauweise
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
-  Erhaltung: Bäume
-  Sonstige Planzeichen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung
In den festgesetzten Dorfgebieten, MD 1 bis MD 4, § 5 BauNVO gilt, vorbehaltlich der folgenden Einschränkungen für MD 2:

- 1.1 Zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Nebengebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Einzelhandelsbetriebe, die einem landwirtschaftlichen Betrieb oder Gewerbebetrieb am Standort zu- und untergeordnet sind, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe, außer den unten aufgeführten Betrieben,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe.

- 1.2 Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, außer den oben genannten Betrieben,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungststätten,
 - Bordelle und bordellartig betriebene Gewerbebetriebe,
 - Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung, sowie Schank- und Speisewirtschaften, in denen mehr als drei Spielgeräte aufgestellt oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten im Sinne des § 33d Gewerbeordnung veranstaltet werden, gleichgültig, ob in einem oder verschiedenen Räumen.

- 1.3 Einschränkung für das Teilbaugbiet MD 2:
- Im Teilbaugbiet MD 2 sind sonstige Wohngebäude sowie Gebäude mit zum dauerhaften Aufenthalt bestimmtem Zweck zulässig.
 - Im Teilbaugbiet MD 2 ist Tierhaltung unzulässig, ausgenommen Hobbytierhaltung.

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

§ 3 Regenwasserversickerung
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und befestigten Betriebsflächen von Gewerbegrundstücken anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Bodenzone flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden. Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mind. 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden/Kf < 10⁻² m/s) anzudecken, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.

Das auf den Gewerbegrundstücken anfallende Dachflächenwasser darf über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, wenn der Abstand zwischen Grundwasser und Sohle Versickerungsanlage i.M. mind. 1,00 m beträgt, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.

Für die Befestigung von Grundstückszufahrten sowie Auf- und Abstellflächen sind wasserdurchlässige bzw. speicherfähige Materialien zu verwenden, soweit es entsprechend der Art der baulichen Nutzung wirtschaftlich und technisch umsetzbar ist.

§ 4 Grundwasserschutz
Kellerbauten im Grundwasser sind unzulässig. Ausnahmen für wasserdichte Bauweisen können zugelassen werden, § 9 (1) Nr. 16 BauGB.

§ 5 Baumschutz
Der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB flächig oder einzeln festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten und bei Verlust an gleicher Stelle gleichartig zu ersetzen. Abgrabungen, Aufschüttungen oder Bodenverdichtungen in einem Radius von 3,00 m um den Stamm sind unzulässig.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen / Kompensation
Dieses Verfahren begründet einen Eingriff in Naturhaushalt und das Landschaftsbild, §§ 19-21 BNatSchG. Siehe hierzu auch Umweltbericht der Begründung. Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs i.S. BNatSchG werden bei Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB folgende Einzelmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- **Zuordnung zum westlichen Teil, Flurstück 92/1:** Der festgesetzte Streifen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (Entwicklung HSE). Pflanzdichte: 1 Strauch je 2-2,5 m² oder 1 Heister je 9 m².
- **Zuordnung zum westlichen Teil, Flurstück 89/2:** Der festgesetzte Streifen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (Entwicklung HSE). Pflanzdichte: 1 Strauch je 2-2,5 m² oder 1 Heister je 9 m², zusätzlich: 1 Oberhalter je ca. 30 m². Zudem ist auf einer räumlich zusammenhängenden Fläche von mind. 275 m² eine Streubstweisse (HD) auf einer extensiv zu pflegenden Grünlandfläche (max. 2x-jährliche Mahd) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- **Zuordnung zum östlichen Teil, Flurstück 88/7:** Festgesetzte Streifen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (Entwicklung HSE). Pflanzdichte: 1 Strauch je 2-2,5 m² oder 1 Heister je 9 m². Pro 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ist zusätzlich ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich Gehölze / Bäume der Pflanzliste in der dort angegebenen Qualität zu verwenden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

§ 7 Pflanzliste
Entwicklung eines Siedlungsgebiets HSE:

Bäume: Hochstämme 3 xv. 12-14

Sorbus aucuparia (Eberesche)	Tilia cordata (Winterlinde)*
Quercus robur (Stieleiche)*	Quercus petraea (Traubeneiche)*
Carpinus betulus (Hainbuche)*	Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)*

Hecken und Feldgehölze: Heister 2 xv. 100-125

Sorbus aucuparia (Eberesche)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Crataegus sp. (Weißdorn)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Acer campestre (Feldahorn)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Quercus robur (Stieleiche)*
Betula pendula (Hängebirke)*	Prunus avium (Waldkirsche)*
Carpinus betulus (Hainbuche)*	Corylus avellana (Hasel)

Sträucher: 3 Triebe 60-100

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Rosa canina (Hundsrose)
Taxus baccata (Gemeine Eibe)	Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ilex aquifolium (Stechpalme)	Rubus idaeus (Himbeere)

* Hinweis: Bei den gekennzeichneten Arten sollten zertifizierte Forstpflanzen verwendet werden, um die Ausbreitung schlechten Saatgutes zu verhindern.

Einzelbaumplanungen im Geltungsbereich sind mit den nachfolgend aufgelisteten Arten durchzuführen:

Hochstamm, Stammbusch oder Solitärbaum, mind. 3 xv, mind. 14-16 St.U.

- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Hängebirke (Betula pendula)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)

Ergänzend zulässig sind Obstbäume aller Sorten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Anwendungsbereich
Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb der Teilbaugebiete MD 1 bis MD 4, ausgenommen bestehende Gebäude, für die folgenden zulässigen Nutzungen aus dem Nutzungskatalog nach § 1 der textlichen Festsetzungen:

- Wohnungen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden,
- sonstige Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. §§ 12, 14 BauNVO.

§ 2 Dächer
Als Dachformen sind gleichhüftige Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig. Dacheindeckungen sind in den Farben rot oder braun auszuführen.

Grün- und Grasdächer sowie Dächer mit Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elementen sind hiervon abweichend mit einer Dachneigung von mind. 20° zulässig.

§ 3 Außenwände
Außenwände sind in Sicht- oder Verblendmauerwerk, ausgemauerten Holzfachwerk oder mit Holzverschalung auszuführen. Unzulässig sind glasierte oder glänzende Fliesen, Platten, Klinker sowie Glasbausteine auf einer Fläche > 2 m² pro Gebäudesette.

ALLGEMEINE HINWEISE

I.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDStSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdbarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen.

Sollten archäologische Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

II.
Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen für den Geltungsbereich sind im Altlastenverzeichnis des Landkreises Heidekreis nicht eingetragen.

Bei Bekannt werden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I 2011, Nr. 39, S. 1509).
- BauNVO, in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 i.V.m. § 88 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Gilten am 24.05.2012 / 16.10.2012 diesen Bebauungsplan Nr. 7 „Gartenfeld II“ (bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen), OT Nienhagen, mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenfeld“ als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 16.10.2012

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 24.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gartenfeld II“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwarmstedt, den 20.06.2013

L.S.
gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Kartengrundlage

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

© 2011 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.10.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bad Fallingb., den 19.06.2013

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Verden

- Katasteramt Fallingb. -

gez. Wittkugel VmAR

Siegel

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 7 mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Gilten wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, 04.06.2013

gez. Schneider
Unterschrift Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 24.05.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 und der Photovoltaik-Elementen sind hiervon abweichend mit einer Dachneigung von mind. 20° zulässig.

Schwarmstedt, den 20.06.2013

L.S.
gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gilten hat den Bebauungsplan Nr. 7 mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seinen Sitzungen am 24.05.2012 und 16.10.2012 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 20.06.2013

L.S.
gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 7 mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Gilten ist am 20.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden, § 10 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan ist damit am 20.06.2013 in Kraft getreten, § 10 Abs. 3 BauGB.

Schwarmstedt, den 20.06.2013

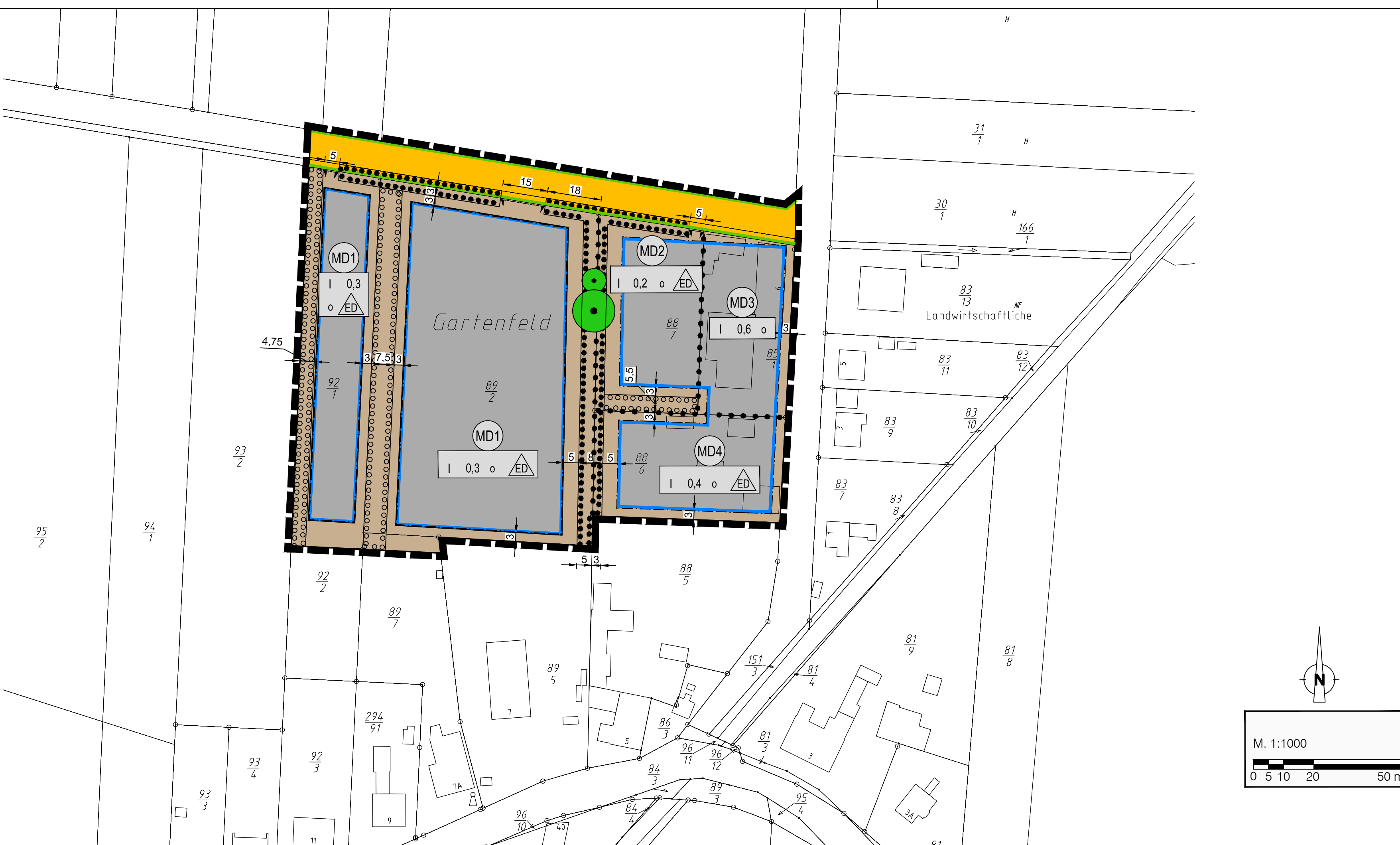
L.S.
gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

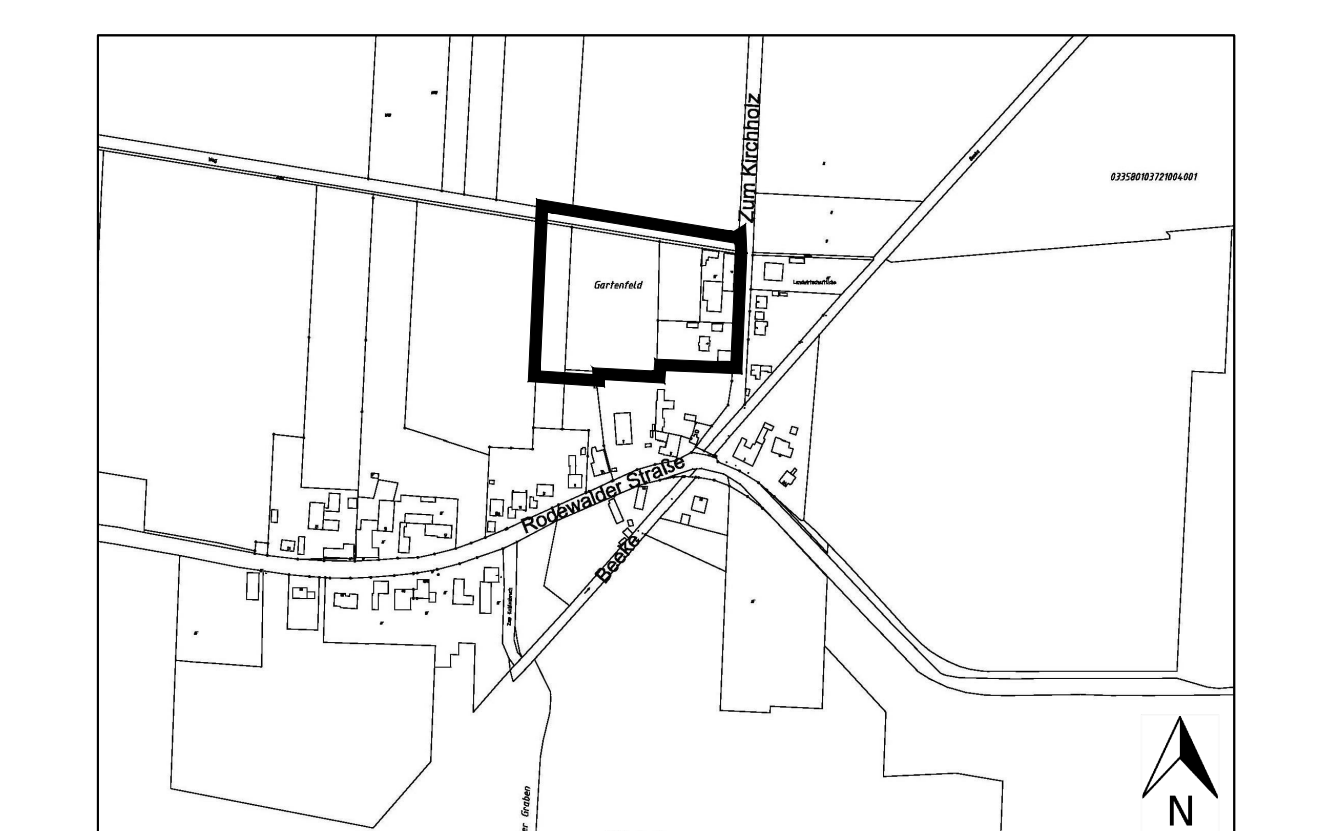
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 7 mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften 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
(Gehrs)



Samtgemeinde Schwarmstedt
Gemeinde Gilten
Bebauungsplan Nr. 7
„Gartenfeld II“
OT Nienhagen
mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenfeld“
mit örtlichen Bauvorschriften



ABSCHRIFT

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Stand: 14.08.2012

Beglaubigungsvermerk:
Die Übereinstimmung dieser Abschrift des Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Gilten mit der Urschrift wird bestätigt.

Schwarmstedt, den L. S.