PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

22/25 Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeine Wohngebiete, siehe § 1 der textl. Festsetzungen
(§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 – Grundflächenzahl

II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 6,0 m – Traufhöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o – Offene Bauweise
(§ 22 BauNVO)

E – nur Einzelhäuser zulässig, siehe § 2 der textl. Festsetzungen

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung: Bäume, hier: Eichen, siehe § 5 der textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

III – Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Abgrenzung vom Lärmpegelbereichen, siehe § 4 der textl. Festsetzungen

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. BGBl. Jahr 2017 I Seite 3634). Zuletzt geändert durch Art. 6 G zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 587),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. I. S. 1057).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet, WA, § 4 BauNVO, festgesetzt, unterteilt in die Teilbaugebiete WA 1 und WA 2.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- (kleine) Betriebe der Beherbergungsgewerbes (hier: max. 10 Betten).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im Baugebiet WA 2 sind Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig, § 16 (6) BauNVO.

§ 2 Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Es gelten folgende max. Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude:
Einzelhaus WA 1: max. 2 WE,
Einzelhaus WA 2: max. 4 WE.

§ 3 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

§ 4 Regelungen zum Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm L 191) werden bauliche Schallschutzmaß\-nahmen festgesetzt.

Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (07/2016) ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen; dabei gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche. Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109) sind bei Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zu gewährleisten:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Für Büroräume und ähnliche Räume darf das erf. result. Schalldämmmaß, $R'_{w,ges}$ um 5 dB niedriger liegen.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016) verringert.

Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen schalldämmende Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fensternfür den notwendigen Luftwechsel sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Kurzuntersuchung der DEKRA Automobil GmbH, Az. 551395131-1 vom 22.07.2020

§ 5 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen
Baumschutz
Die nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Heckenstrukturen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Nr. 8 und Nr. 12 sind zu pflegen. Bauliche Maßnahmen inkl. von Aufschüttungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich sind unzulässig. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein Ersatz mit standortheimischen Laubgehölzen innerhalb der nächsten Pflanzperiode vorzunehmen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung beginnt verloren zu gehen.

Für die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelgehölze gilt: Bei allen Baumaßnahmen sind die Bäume im Einwirkungsbereich gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2002-08) sowie der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4) vor Beschädigungen zu schützen.

Maßnahme zur Eingriffsminderung / -vermeidung:
Die Rodung von Gehölzen ist gemäß der Bestimmungen des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (1. Oktober und 28. / 29. Februar), zulässig.

CEF-Maßnahmen:
Im Plangebiet sind an geeigneter Stelle im Geltungsbereich anzubringen:
- Drei Halbhöhlenkästen,
- drei Nistkästen für Fledermäuse,

(vgl. Anlage 1 des Artenschutzfachgutachtens Dipl.-Biol. Brockmann).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ I Anwendungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften gelten - vorbehaltlich der folgenden Differenzierungen betreffs der Gestaltung von Außenwänden und von Dächern sowie Fenstern / Türen - einheitlich für die Baugebiete im Geltungsbereich.

§ II Höhenlage
In allen Baugebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der mittleren Höhe des Straßenniveaus der L 191 im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt liegen (unterer Bezugspunkt).

Die Angabe der Traufhöhe bezieht sich auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Abweichend davon gilt für Flachdächer: Die Attikahöhe darf max. 6,80 m über Erdgeschossfertigfußboden liegen.

§ III Gestaltung von Außenwänden
Außenwände von Gebäude sind auszubilden mit
- roten bis rotbraunen Ziegeln / Verblendmauerwerk oder
- sichtbarer Holzkonstruktion (Fachwerk, Holz naturfarben bzw. mit braunem Anstrich) mit Ausfachungen, die aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder; nur in WA 2: hellem Putz, bestehen oder
- nur in WA 2: hellem Putz in nachfolgend genannten Farbtönen.

Je Gebäude ist für die geschlossenen Außenwände in Putz oder Holz je Material nur ein Farbton zu verwenden. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Türen, Fenster/-faschen, Dekorelemente) sowie Sockelbereiche können in anderen Materialien und Farben ausgebildet werden. Imitatbaustoffe sind nicht zulässig. Satellitenschüsseln und sonstige technische Anlagen (z.B. Klimaaggregate) sind an direkt zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandten Fassaden und Dächern nicht zulässig. Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Farben analog § VII.

§ IV Dächer
- Die Dächer von Hauptgebäuden in WA 1 sind in Form von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern auszuführen. Sie haben eine symmetrische Neigung mit mind. einer Neigung von 35 bis 48° aufzuweisen. In WA 2 zulässig sind geneigte Dächer, Mindestneigung 25° sowie alternativ Flachdächer.
- Für Dacheindeckungen sind rote oder rot-braune Ziegel (keine glänzenden Materialien) zu verwenden. In WA 2 ist zusätzlich zulässig anthrazit.
- Die Bestimmungen zu Dächern gelten gilt nicht für Gebäude, die eine Grundfläche von unter 20 m² haben sowie für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.
- Dächer von Nebengebäuden über 20 m² sind mit einer Dachneigung von mindestens 25° auszubilden.
- Von dieser Bestimmung sind Gründächer ausgenommen.
- Dachgauben sind auszubilden als Schlepp-, Spitz- oder Trapezgauben. Sie dürfen insgesamt insgesamt max. 50% der jeweiligen Dachlänge, in der sie sich befinden, einnehmen und müssen einen Abstand von 2,50 m vom Ortgang aufweisen. Bei Trapezgauben gilt die mittlere Länge als maßgebend.
- Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen zulässig.

Farben analog § VII.

§ V Fenster und Türen
Für WA 1 gilt:
- Fenster mit einer Größe > 1 m² müssen ein stehendes Format aufweisen.
- Fenster größerer Breite sind zulässig bis zum Verhältnis 3:2 (Breite:Höhe), wenn sie durch Rahmen / Sprossenteilung als stehendes Format wirken.
- Als Farbtöne für Fenster und Türen sind Weiß, Braun, Grün, Blau, Blaugrün und Anthrazit zulässig. Für Garagentore gelten die gleichen Farbtöne außer Weiß.

§ VI Einfriedungen
In WA 1 sind Einfriedungen nur in folgenden Materialien zulässig:
- Staketenzaun in senkrechter, blickdurchlässiger Lattung,
- Naturstein oder roter Klinker als Mauern (Steinkörbe/Gabionen sind dabei nicht zulässig),
- Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen,
- Schmiedeeisen,
- Kombinationen der o. g. Materialien.

Einfriedungen an der straßenzugewandten Grundstücksseite dürfen eine Höhe von 1,30 m über der Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes dienenden Verkehrsfläche, L 191, in ihrem höchsten Punkt.

§ VII Farben
Zulässig im Sinne §§ III, IV dieser Vorschrift sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbregister RAL 840 HR entsprechen. Die Farbtöne der untergeordneten Bauteile nach § V lehnen sich ebenfalls an das Farbregister nach RAL 840 HR an.

- für Putzfassaden:
Weiß / Beige: RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016, 9018.

- für Ziegelfassaden:
Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

- für Dacheindeckungen:
Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.
Anthrazit: RAL 7015, 7016, 7024.

§ VIII Gestaltung / Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

§ IX Ordnungswidrigkeit
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

II. Bodenschutz
Bei Bekanntwerden 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.

III. Verkehrlich bedingte Lärmimmissionen
Ausgehend von der L 191 wirken verkehrliche Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung bestehender Bebauung sowie der Exposition geplanter baulicher Anlagen sowie der Grundrissanordnung sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich und bauantragsseitig nachzuweisen, vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen.

Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von dort bezogen werden. Auch können die relevanten teile dieser Norm im Rathaus der Samtgemeinde Schwarmstedt eingesehen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Objekte des Denkmalschutzes, im Einzelnen:
- Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 (1) NDSchG, Kirchende 14 / 16, drei Wohn- und Wirtschaftsgebäude;
- Einzeldenkmäler gemäß § 3 (2) NDSchG in der vorgenannten Gruppe: Vierständer-Hallenhaus Kirchende 14 sowie Zweiständer-Hallenhaus Kirchende 16 und Ziegelfachwerkgebäude unter Zeltdach Kirchende 16;
- Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 (1) NDSchG, Kirchengrundstück Kirchende 5;
- Einzeldenkmäler gemäß § 3 (2) NDSchG in der vorgenannten Gruppe: Kirchen-Saalbau, Pfarrhaus Kirchende 5, Scheune Kirchende 5.

Gemäß § 8 NDSchG gilt: „In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt“.

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 80, 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Gilten den Bebauungsplan Nr. 13 „Kirchende Südwest von Gilten“,, bestehend aus der Planzeichnung, sowie den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung, § 13a BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.

Gilten, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

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

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

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

Bad Fallingbostel, den

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

Siegel

Unterschrift

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 13 „Kirchende Südwest von Gilten“, mit ÖBV wurde ausgearbeitet von:
H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Laatzen, den

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 10.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Kirchende Südwest von Gilten“, mit ÖBV beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gilten, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am …….. dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 „Kirchende Südwest von Gilten“, mit ÖBV und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am …….. ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 „Kirchende Südwest von Gilten“, mit ÖBV und der Begründung haben vom …….. bis einschließlich …….. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Gilten, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Gilten hat den Bebauungsplan Nr. 13 „Kirchende Südwest von Gilten“, mit ÖBV nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am …….. als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Gilten, den

Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 13 „Kirchende Südwest von Gilten“, mit ÖBV ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am …….. in Kraft getreten.

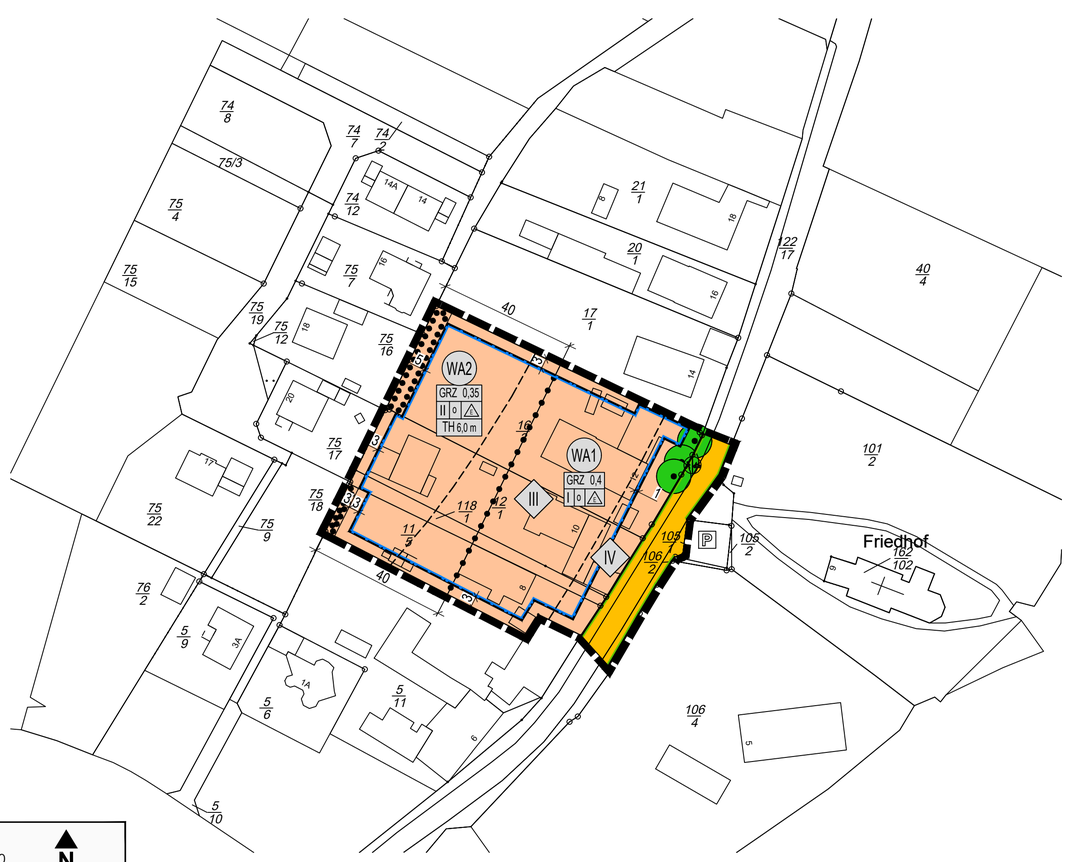
Gilten, den

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 13 „Kirchende Südwest von Gilten“, mit ÖBV 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.

Gilten, den

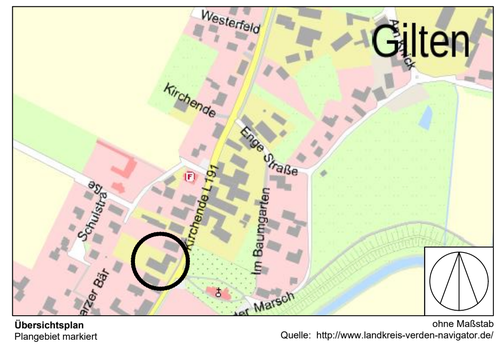
Bürgermeisterin



Gemeinde Gilten
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 13 „Kirchende Südwest von Gilten“

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan ohne Maßstab
Plangebiet markiert
Quelle: http://www.landkreis-verden-navigator.de/

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 05.08.2020

19229