PLANUNTERLAGE 1:1000

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn

Stand vom : 14.02.96 Az.: A3 - 3 / 96

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte

Gemarkung : Hillerse Flur : 7

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds.Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985-Nds.GVBl.S.187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

o.d.50 = einzeln stehender Baum (hier Eiche), Durchmesser 50cm

Er = Erle

Bi = Birke

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzung Nr. 2

GR — Grundfläche, maximal

I/II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentl. — Grünfläche, öffentlich (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

1 2 — Zweckbestimmung: Sportplatz (1 und 2) siehe textliche Festsetzung Nr. 5, 6 und 7

Tennis — Zweckbestimmung: Sportplatz (Tennis) siehe textliche Festsetzung Nr. 8

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1/2/3 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 12, 13 und 14

Erhaltung :

Bäume siehe textliche Festsetzung Nr. 12 d

Sonstige Planzeichen

gr/fr/lr — Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Begünstigter: jeweilige Anlieger

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtlich

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Ü — Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

L — Landschaftsschutzgebiet „Okertal"

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen - Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2), ausgeschlossen.
   Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
   Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
3. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge auf den überbaubaren Flächen B und C zulässig.
4. Je Wohngebäude sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB).
5. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Sportplatz 1 ist die Errichtung von 2 Fußballplätzen, 1 Kleinspielfeld (Streetball u.ä.) mit den dazugehörigen Nebenanlagen sowie Laufbahn und Sprunggrube zulässig.
6. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Sportplatz 2 ist die Errichtung eines Trainingsplatzes zulässig.
7. Innerhalb der Ruhezeiten nach der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 18.07.1991 darf der Sportplatz 2 (Trainingsplatz) aus Gründen des Lärmschutzes nicht und außerhalb der Ruhezeiten nur 4 Stunden je Kalendertag genutzt werden.
8. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Tennis ist die Errichtung von Tennisplätzen mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.
9. Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung A ist die Errichtung eines Gerätehauses mit Aufenthalts- und Umkleideraum sowie eines Sanitärgebäudes für den Tennissport zulässig.
10. Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung B ist die Errichtung eines geschlossenen Schießstandes mit Aufenthaltsraum, Clubraum, Lagerraum und Sanitärräumen zulässig.
11. Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung C ist die Errichtung von Gebäuden, die der Nutzung der Sportplätze dienen (Vereinsheim, Umkleideräume, Sanitärräume, Küche, Lagerräume, Hausmeisterwohnung) sowie eines Gerätehauses zulässig.
12. Innerhalb der Fläche 1 mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
    a) Zu pflanzen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher.
       (siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlliste).
    b) Bei Sträuchern ist je 3 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen;
       Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
    c) Je 200 m² Pflanzfläche sind Bäume I. und II. Größe anzupflanzen (siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlliste).
    d) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
13. Innerhalb der Fläche 2 mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) abzutragen. Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen und darf nicht gedüngt werden.
14. Innerhalb der Fläche 3 mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Geländeoberfläche, wie sie sich derzeit darstellt (Ruderalflur), in ihrem Zustand zu erhalten. Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen und darf nicht gedüngt werden.
15. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind.
    Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 49/4 tlw., 49/5, 49/6 und 36/5, der Flur 7 entsprechend zugeordnet.
16. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
17. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hillerse, den 10.03.2004
Heinrich Wiede, Gemeindedirektor — Detlef Tonke, Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.03.2001 **die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am** 2.07.2002 **ortsüblich bekannt gemacht.**

Hillerse, den 10.03.2004
Heinrich Wiede, Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.02.1996). 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.

Gifhorn, den 1.3.2004
i.A. Schmidt — (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von :

Gifhorn, den 19.02.2002

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt - Stadtplaner
Am Allerkanal 6
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.07.2002 **dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am** 22.07.2002 **ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom** 05.08.2002 **bis** 05.09.2002 **gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.**

Hillerse, 10.03.2004
Heinrich Wiede, Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung/mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.12.2002 **dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am** 22.10.2002 **ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom** 30.10.2002 **bis** 13.11.2002 **gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.**

Hillerse, den 10.03.2004
Heinrich Wiede, Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Betroffenen im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Hillerse, den
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2002 **als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.**

Hillerse, den 10.03.2004
Heinrich Wiede, Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/ § 8 Abs. 3 Satz 2/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen/Maßgaben /mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

, den
Unterschrift

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

, den

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.04 **im Amtsblatt Nr.** 6 **für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am** 30.04.2004 **rechtsverbindlich geworden.**

Hillerse, 10.05.2004
Heinrich Wiede, Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

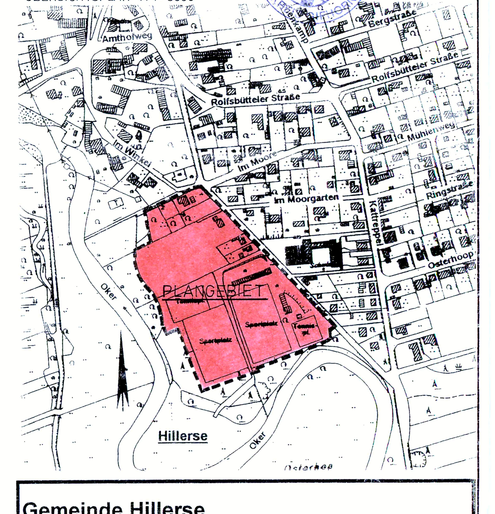
Hillerse, 11.05.2005
Heinrich Wiede, Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hillerse, den 10.05.2011
Heinrich Wiede, Gemeindedirektor

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000



Gemeinde Hillerse

Bebauungsplan „Auf dem Sohrenkampe" *Urschrift*

Maßstab	Dipl.-Ing. Waldemar Goltz, Architekt - Stadtplaner, Am Allerkanal 6, 38518 Gifhorn	**Datum:** 19.02.2002
1:1.000		**geändert:** 20.03.2002, 16.10.2002, 30.10.2002