

**TEXTILICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Im WA-Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 und 5 der BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. Untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Auf den Grundstückflächen in 3,00 m Breite parallel zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum angrenzenden Außenbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt eingeschränkt:  
Zulässig sind nur Müllboxen, Stellplätze und Grundstücksein-  
zunungen.
3. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe 'a' BauGB)  
a) Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zur Verbesserung des Kleinklimas sind je angelegene 50 m<sup>2</sup> Wohngrundstück 1 bodenständiger Laubbäume der Größe II zu pflanzen und zu erhalten.  
b) Im Bereich der Planstraße (A) ist je 100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum (15% Laubbäume der Größe I) und 85 % Laubbäume der Größe II) zu pflanzen. Pro Baum ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche herzustellen.

**Laubbäume der Größe II**

Acer platanoides	Spitzahorn	Esche
Aesculus hippocastanum	Röllkastanie	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke	Silberweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Winterlinde
		Feldahorn

  

Acer campestre	Feldahorn	Apfel
Alnus glutinosa	Rot-Eiche	Aspe
Carpinus betulus	Hain-Buche	Kirsche
Corylus laev. 'Paul's'	Rot-Edel	Birne
Malus-Sorten (für als Hochstamm)	Pyrus-Sorten (für als Hochstamm)	Sorbus aucuparia
Populus tremula	Waldnuss	
Prunus-Sorten (für als Hochstamm)		
Pyrus-Sorten (für als Hochstamm)		
Sorbus aucuparia		

4. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 1. Alternative BauGB)  
Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung der Versickerung von Niederschlagswasser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasser-durchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugmantel, Rasensteine, Schotterterrassen o. ä.) zulässig.
5. Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken die Mindestgrundstücksgröße 700 m<sup>2</sup> die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel
6. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe 'b' BauGB)  
Der bestehende Baumbestand südöstlich des Plangebungsbereiches ab einem Stammumfang von 70 cm, gemessen 1,00 m über Gelände-höhe, ist auf Dauer zu erhalten.  
Zulässig sind fachgerechte Schnittmaßnahmen zur Pflege der Gehölze die den typischen Kronenaufbau der jeweiligen Baumart erhalten.  
Sofort durch Windbruch oder Überalterung Blume ab einem Stamm-umfang von 70 cm, gemessen 1,00 m über Gelände-höhe, entfernt werden müssen, sind diese durch Neupflanzung auf dem Grund-stück zu ersetzen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

§ 1 Geltungsbereich

§ 2 Dachform

Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Walim- und Krüppel-walmdächer zulässig.

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizon-talen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.  
Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das all-seitig von Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und umlaufender Traufe gebildet wird.  
Krüppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem hori-zontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen be-grenzt wird, die im oberen Drittel abgewinkelt sind.  
Die Dächer von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht (Gemeinschaftsgaragen), als Flachdächer ausgebildet werden.

§ 3 Dachneigung  
Die Neigung der Dachflächen darf nur 25° - 45° (Altgrad) betragen.

§ 4 Materialien und Farben der Dächer  
Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpflannen mit roten bis rotbraunen Farbtonen, eingegrenzt durch die Farbpalette der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutrot), 3009 (rotrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun) sowie Dachschindeln, eingegrenzt durch die Farbpalette der RAL-Farben 7015 (schiefergrau) und 7016 (anthrazitgrau) oder Mischungen der genannten Farben zulässig.

§ 5 Dachgauben  
Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufen-länge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenhöhe ist der Gaubenuß maßgeblich.

§ 6 Höhen von Traufen  
Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Außenwandfläche und Dachoberfläche. Die Traufenhöhen dürfen nur maximal 4,00 m über dem Bezugspunkt liegen.  
Der Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstückseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenecke zur Mitte der straßenseitigen Gebäude-länge.  
Steigt oder fällt die Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßen-seitigen Gebäude-länge, so ist die Normhöhe um das Maß der natür-lichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vor-schriften des § 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider-handelt.

Zu den Handlungen gegen die Vorschrift dieser Satzung können gemäß § 91 Abs. 3 und 5 der Niedersächsischen Bauordnung mit einem Bußgeld bis zu DM 10.000,00 geahndet werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbescheid  
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.01.1994 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 beschlossen.  
Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.1994 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Hillerse, 01.08. 1994  
Gemeindedirektor

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA  
Allgemeine Wohngebiete  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,2  
Grundstückszahl

1  
Zahl der Untereinheiten als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

0  
Offene Bauweise

E  
Auf Entzeihung zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Stufenverhältnisse  
Stufenbegrenzungslinie  
nach gegenüber Verhältnissen  
bestimmter Zweckbestimmung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen  
und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 1 § 1 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 BauGB  
Umgrenzung des Flächen für  
Bauweisen für Bestuhlungen und für  
die Entzung von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstige Planzeichen  
Grenz des öffentlichen Geltungs-  
bereichs des Bebauungsplans  
§ 1 Abs. 1 BauGB

**1.ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.13**

**SPILLKAMP-OST**

**HILLERSE**

**GEMEINDE**

**ORTSCHAFT**

**LANDKREIS**

**GIFHORN**

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

verkürzte öffentliche Auslegung  
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.01.1994 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und den Begleitenden Unterlagen mit und seine Beschlüsse über öffentliche Auslegung gemäß § 2 Absatz 2 BauGB i.V. mit § 2 Absatz 3 BauGB-Maßnahmen beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.06. 1994 ortsbüchlich bekanntgemacht  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben verkürzt vom 06.07.1994 bis 20.07. 1994 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.V. mit § 2 Absatz 3 BauGB-Maßnahmen öffentlich ausliegen.  
Hillerse, 01.08. 1994  
Gemeindedirektor

**Satzungsbescheid**  
Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.07.1994 als Satzungs (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Hillerse 01.08. 1994  
Gemeindedirektor

**Genehmigung**  
Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 11 Absatz 1 und 3 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB-Maßnahmen am 07.08. 1994 zur Genehmigung vorgelegt worden.  
Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Verfügung (Az.: 20/300/S.1994) vom heutigen Tage unter Auflegen/Verhängen der Maßnahme gemäß § 11 Absatz 1 und 3 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Brauenschweig, den 22.08.1994  
i.A.

**Betriebsbescheid**  
Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 1994 (Az.: ) aufgeführten Auflegen/Verhängen/Ausnahmen in seiner Sitzung am 1994 beigetreten.  
Die 1.Änderung des Bebauungsplans hat wegen der Auflegen/Verhängen vom 1994 bis 1994 öffentlich ausliegen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 1994 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Hillerse, 1994  
Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**  
Die vom Rat der Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 30.06.1994 im Amtsblatt Nr. 11 bekanntgemacht worden.  
Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 01.08.1994 rechtsverbindlich geworden.  
Hillerse, 01.08.1994  
Gemeindedirektor

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
Hillerse, 01.08.1994  
Gemeindedirektor

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Hillerse, 01.08.2001  
Gemeindedirektor

**PRÄAMBEL**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 55, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hillerse die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 beschlossen, stehend aus der Planzeichnung und dem nachfolgenden/anebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/anebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Hillerse, den 01.08. 1994  
Klaus Schröder, Architekt - Büro für Bauplanung und Stadtentwicklung Braunschweig  
1.stellvertreter  
Bürgermeisterin

**PLANUNTERLAGE 1:1000**  
anfertigt vom Katastramt Gifhorn  
Stand vom : 28.02.94  
Az.: A3 - 6 / 94  
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte  
Gemarkung : Hillerse  
Flur : 2  
Die Verrieflung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985: Nds.GVBL.187); dazu gehören auch Zwecke der Bauplanung.

**PLANUNTERLAGE 1:1000**  
anfertigt vom Katastramt Gifhorn  
Stand vom : 28.02.94  
Az.: A3 - 6 / 94  
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte  
Gemarkung : Hillerse  
Flur : 2  
Die Verrieflung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985: Nds.GVBL.187); dazu gehören auch Zwecke der Bauplanung.

**PLANUNTERLAGE 1:1000**  
anfertigt vom Katastramt Gifhorn  
Stand vom : 28.02.94  
Az.: A3 - 6 / 94  
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte  
Gemarkung : Hillerse  
Flur : 2  
Die Verrieflung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985: Nds.GVBL.187); dazu gehören auch Zwecke der Bauplanung.

**PLANUNTERLAGE 1:1000**  
anfertigt vom Katastramt Gifhorn  
Stand vom : 28.02.94  
Az.: A3 - 6 / 94  
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte  
Gemarkung : Hillerse  
Flur : 2  
Die Verrieflung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985: Nds.GVBL.187); dazu gehören auch Zwecke der Bauplanung.

