Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Triftweg II"

Gemarkung Hillerse
Flur 2

Planunterlage

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
Stand vom 01.08.91 Az.: A3- 21/91

Maßstab 1:1000
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Hillerse Flur 2,8,10
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.

Hinweis:

- Gemäß § 14 (3) NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Gemäß § 14 (4) NBauO dürfen Stellplätze,deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindesten zum überwiegenden Teil versickern kann.

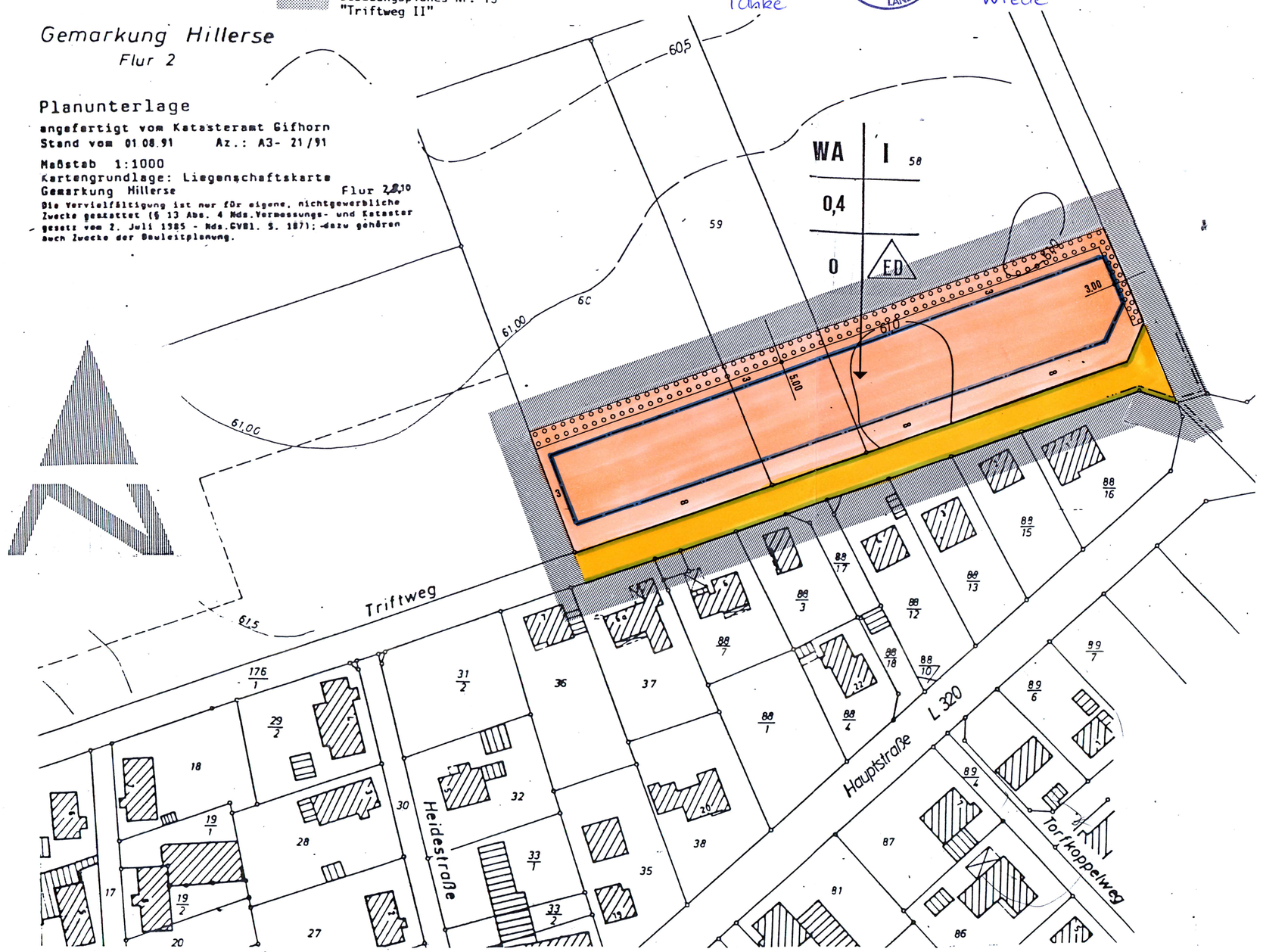
PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hillerse diesen Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden~~/nebenstehenden/~~obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Hillerse, den 16.05.1997

Bürgermeister Tanke

Gemeindedirektor Wrede



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Hillerse, 16.05.1997

Gemeindedirektor Wrede

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GBVl. 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 01.08.1991). Sie ist hinsichlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Gifhorn
Gifhorn 2. 6. Mai 1997/1997

i. A.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Klaus Schroeder . Architekt . Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Städtebau . 3300 Braunschweig

Braunschweig, den 16.05.1997

Planverfasser

Verkürzte öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.07.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.V. mit § 2 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.07.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben verkürzt vom 20.08.1996 bis 05.09.1996 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.V. mit § 2 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen.

Hillerse, 16.05.1997

Gemeindedirektor Wrede

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.02.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hillerse, 16.05.1997

Gemeindedirektor Wrede

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 30.06.1997 im Amtsblatt Nr. 10 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.1997 rechtsverbindlich geworden.

Hillerse, 01.07.1997

Gemeindedirektor Wrede

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, 01.07.1998

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Hillerse, 01.07.2004

Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im WA-Gebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 5 BauNVO gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für die Ermittlung der Geschoß- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2BauNVO nicht zulässig.

3. Untergeordnete Nebenanlagen
Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite parallel zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum anrenzenden Außenbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind,wie folgt zulässig:

Zulässig sind nur Müllboxen, Stellplätze und Grundstückseinzäunungen.

4. 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 m²
- die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel.

Für Doppelhausgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bzw. der Mindestgrundstücksbreite.

5. Pflanzgebot
§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe 'a' BauGB

a) Auf den Baugrundstücken sind jeweils mindestens zwei Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten.

b) Die im Norden des Bebauungsplangebietes ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit
10 % Bäumen I. Ordnung
15 % Bäumen II. Ordnung
75 % Sträuchern
zu bepflanzen und dauerhaft als Gehölzfläche zu erhalten. Pro 2,25 m² Fläche ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.

Die Pflanzgebote sind mit heimischen Gehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen (trockener Eichen-Buchenwald, trockener Eichen-Hainbuchenwald und Birken-Eichenwald). Folgende Gehölze stehen zu Auswahl:

Laubbäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde

Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn	Malus communis	Wild-Apfel
Carpinus betulus	Hainbuche	Populus tremula	Zitter-Pappel
Malus spec.	Kultur-Apfel (Hochstamm)	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Frangula alnus	Faulbaum	Salix caprea	Salweide
Prunus spinosa	Schlehe		

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten WA-Gebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

§ 2
Dachform

Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.

Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig 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 horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.

Die Dächer von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht, als Flachdächer ausgebildet werden.

§ 3
Dachneigung

Die Neigung der Dachflächen der Wohnhäuser darf nur 25° bis 45° (Altgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Carports und Garagen.

§ 4
Materialien und Farben der Dächer

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutorange), 3009 (oxitrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun) sowie Dachschindeln, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 7015 (schiefergrau) und 7016 (anthrazitgrau) oder Mischungen der genannten Farbtöne zulässig.

§ 5
Dachgauben

Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.

§ 6
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften des § 2 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB)
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

TRIFTWEG II

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

GEMEINDE HILLERSE
ORTSCHAFT HILLERSE
LANDKREIS GIFHORN

M 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

BSB PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT
STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG
38100 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643

Planungsstand: 08.07.1996 / 16.05.97