

Gemeinde Hillerse

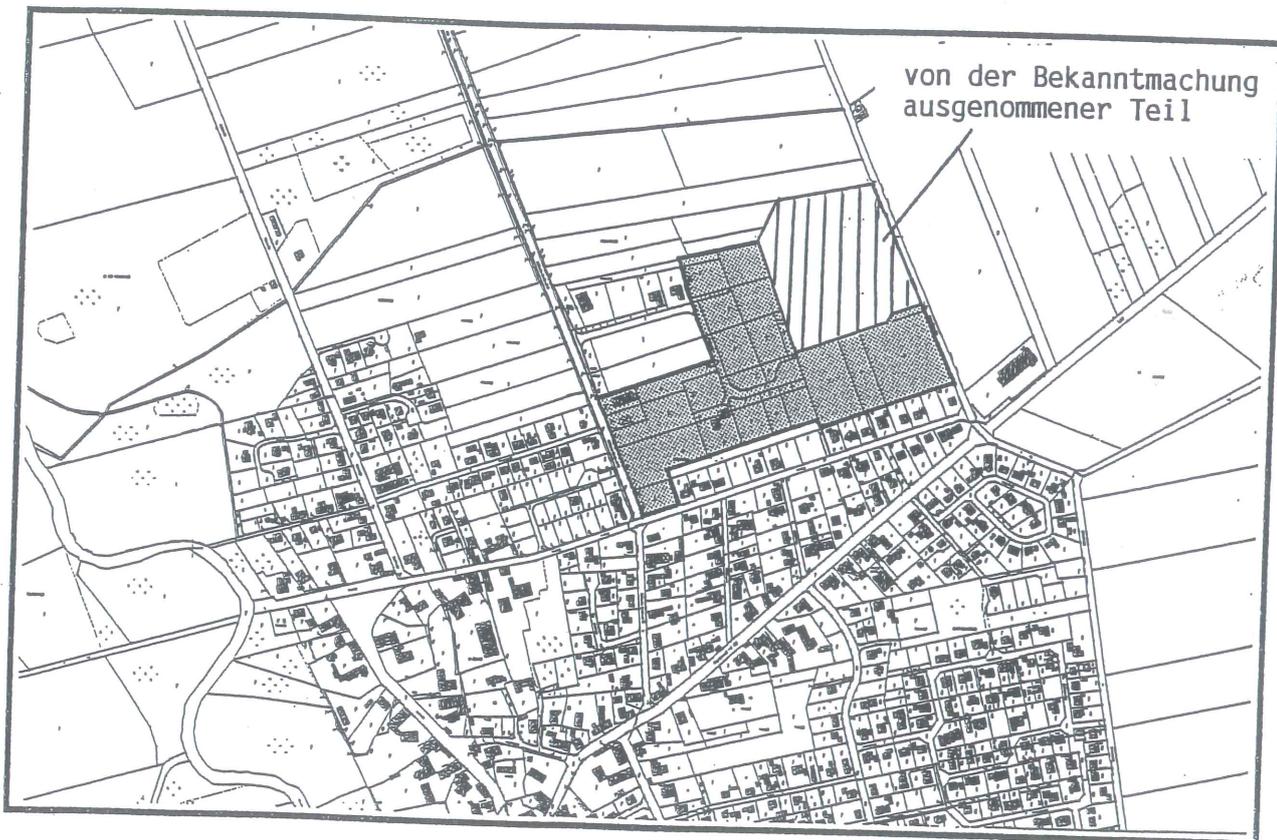
Samtgemeinde Meinersen · Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Dannigskamp“

zugleich Teilaufhebung B-Plan Nr. 11 „Triftweg“

Urschrift



Übersicht M 1:10.000

Dipl.-Ing. Martin Gerold
Stadtplaner
Fon 05141 - 330361 · Fax 05141 - 330362
Wittinger Straße 44 · 29223 Celle

Gemeinde Hillerse
Samtgemeinde Meinersen · Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Dannigskamp“

zugleich Teilaufhebung B-Plan Nr. 11 „Triftweg“

- (1) Präambel
- (2) Planzeichenerklärung
- (3) Zeichnerische Festsetzungen (Planzeichnung) M 1:1.500
- (4) Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)
- (5) Hinweise
- (6) Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hillerse diesen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung „Dannigskamp“, zugleich Teilaufhebung B-Plan Nr. 11 „Triftweg“, der Gemeinde Hillerse, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung beschlossen.

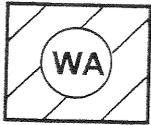
Hillerse, den 18. 01. 2006



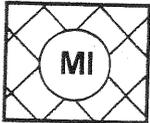

(Heinrich Wrede)
Gemeindedirektor

Planzeichenerklärung

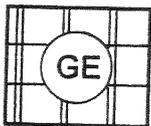
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

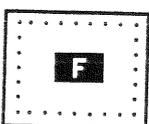
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,25 Grundflächenzahl
- TH Traufhöhe im m über Bezugspunkt OKFFEG
- FH Firsthöhe im m über Bezugspunkt OKFFEG
- GH Gebäudehöhe im m über Bezugspunkt OKFFEG

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

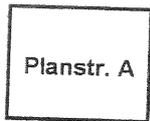
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig; ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen: Feuerwehr

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

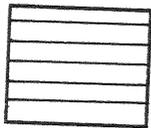


Öffentliche Straßenverkehrsfläche
F = „Fußweg“



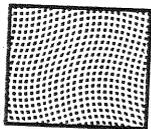
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbe- seitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB)



Zweckbestimmung Abwasser

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



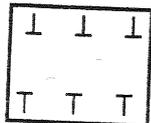
p private Grünfläche;
ö öffentliche Grünfläche



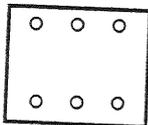
mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ / RRB = „Regenrückhaltebecken“

F+R = „Fuß- und Radweg“

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

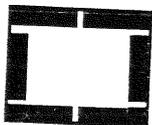


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträu-
chern (§ 9 (1) 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 (5) BauNVO)
hier: unterschiedliche Baugebiete und Grünflächen



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

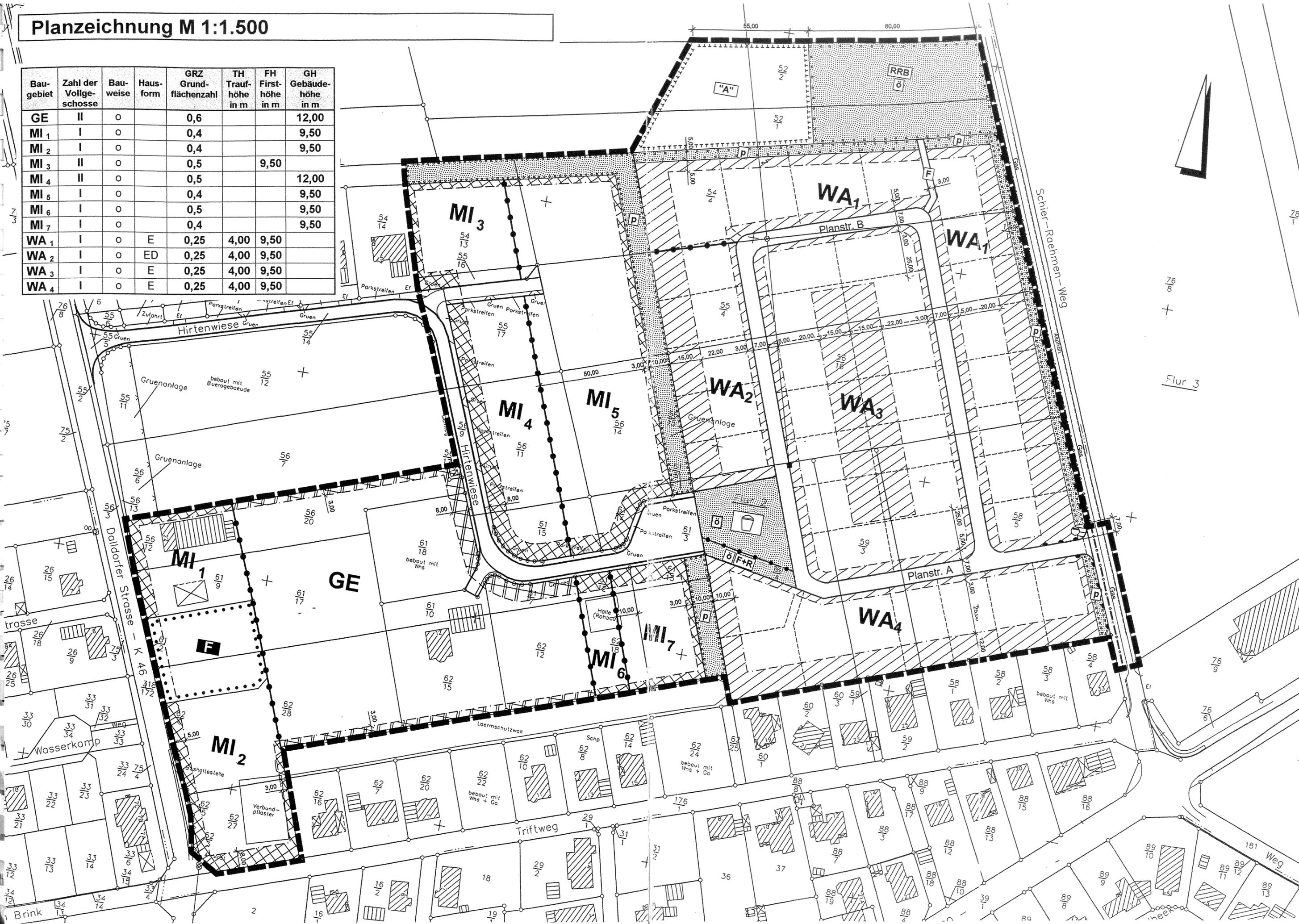
Darstellung ohne Normcharakter



beabsichtigte Parzellierung der neu zu bildenden Wohnbaugrundstücke

Planzeichnung M 1:1.500

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform	GRZ Grundflächenzahl	TH Traufhöhe in m	FH Firsthöhe in m	GH Gebäudehöhe in m
GE	II	o		0,6			12,00
MI ₁	I	o		0,4			9,50
MI ₂	I	o		0,4			9,50
MI ₃	II	o		0,5		9,50	
MI ₄	II	o		0,5			12,00
MI ₅	I	o		0,4			9,50
MI ₆	I	o		0,5			9,50
MI ₇	I	o		0,4			9,50
WA ₁	I	o	E	0,25	4,00	9,50	
WA ₂	I	o	ED	0,25	4,00	9,50	
WA ₃	I	o	E	0,25	4,00	9,50	
WA ₄	I	o	E	0,25	4,00	9,50	



Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 In dem **GE-Baugebiet** sind gemäß § 8 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- produktions- und dienstleistungsbezogener Einzelhandel bis max. 200 m² Verkaufsfläche, der in einer mit der gewerblichen Produktion, Weiterverarbeitung oder Dienstleistung im Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen integriert sein muss.

1.3 Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe und Anlagen der Kraftfahrzeug-, Schrott- und Altmaterialverwertung.

1.4 Alle weiteren im § 8 BauNVO genannten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen als selbständige Anlage
- Vergnügungsstätten.

(§ 1 (5) und (6) BauNVO)

1.5 Die unter 1.1 und 1.2 genannten Zulässigkeiten werden weiter eingeschränkt:

- Lagerhäuser und Lagerplätze müssen in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen und von untergeordneter Größe sein.

(§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 (4) BauNVO)

2.1 In den **MI-Baugebieten** sind gemäß § 6 BauNVO zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- produktions- und dienstleistungsbezogener Einzelhandel bis max. 200 m² Verkaufsfläche, der in einer mit der gewerblichen Produktion, Weiterverarbeitung oder Dienstleistung im Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen integriert sein muss.

- 2.3 Unzulässig sind:
- Betriebe und Anlagen der Kraftfahrzeug-, Schrott- und Altmaterialverwertung.
- 2.4 Alle weiteren im § 6 BauNVO genannten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Wohngebäude (vgl. aber Pkt. 2.6)
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten.

(§ 1 (5) und (6) BauNVO)

- 2.5 Die unter 2.1 und 2.2 genannten Zulässigkeiten werden weiter eingeschränkt:
- Lagerhäuser und Lagerplätze müssen in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen und von untergeordneter Größe sein
 - In den Baugebieten MI₃, MI₄ und MI₆ sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur dann zulässig, wenn Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet geräuschabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden (§ 9 (1) 24 BauGB)
 - Für die Baugebiete MI₃, MI₄ und MI₆ hat das erforderliche resultierende Schallschallschutzmaß der Außenbauteile dem Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zu entsprechen (§ 9 (1) 24 BauGB).

- 2.6 Die unter 2.4 genannten Zulässigkeiten werden weiter gegliedert:
- In den Baugebieten MI₅ und MI₇ sind Wohngebäude allgemein zulässig.

(§ 6 BauNVO i.V. mit § 1 (4) BauNVO)

- 3.1 In den **WA-Baugebieten** sind gemäß § 4 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 3.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

- 3.3 Alle weiteren im § 4 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.

(§ 1 (5) und (6) BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. Im Plangebiet darf gemäß § 16 (2) BauNVO die Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OKFF EG) nicht höher als 0,75 m über der nächst liegenden Gehweghöhe der Erschließungsfläche (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittellinie der Gebäude senkrecht zur Verkehrsfläche) betragen.
2. Die im Plangebiet zulässige Trauf-, First- und Gebäudehöhe bezieht sich auf OKFF EG (entsprechend TF II.1) und darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornstein) überschritten werden.
3. In den WA-Baugebieten wird gemäß § 9 (1) 3 BauGB eine Mindest-Grundstücksgröße von 700 m² festgesetzt.
Für die im WA₂-Baugebiet zulässigen Doppelhausgrundstücke wird eine Mindest-Grundstücksgröße von 450 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.
4. In den WA-Baugebieten sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB je Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) max. 2 Wohnungen zulässig.

III. Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen (§ 9 (1) 2 BauGB), Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

1. Im Plangebiet sind gemäß § 23 (5) BauNVO Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2. Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) 13 BauGB Telefonleitungen des Festnetzes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB)

1. In den WA- und MI₅- und MI₇-Baugebieten ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB auf dem jeweiligen Baugrundstück pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.
2. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit 25a BauGB festgesetzten 10 m breiten privaten Grünfläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und östlich der MI₅- und MI₇-Baugebiete ist ein dichtes Feldgehölz zu entwickeln. Gehölze der Pflanzenliste 2 sind im Verhältnis 1 Baum auf 6 Sträucher zu pflanzen, hierbei ist eine Dichte von einem Gehölz pro 3 m² Pflanzfläche zu erreichen.
3. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 i.V. mit 25a BauGB festgesetzten 5 m breiten privaten Grünflächen nördlich des WA₁-Baugebietes und entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (westlich Schier-Rahmen-Weg) ist eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln. Gehölze der Pflanzenliste 3 sind im Verhältnis 1 Baum auf 4 Sträucher zu pflanzen, hierbei ist eine Dichte von einem Gehölz pro 3 m² Pflanzfläche zu erreichen. Der Pflanzabstand der Bäume II. Größe muss einen Grenzabstand zur äußeren Grundstücksgrenze von mindestens 2,8 m betragen.
4. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „A“ ist durch Abgrabung des Oberbodens in einer Tiefe von 0,1 bis 0,5 m eine Senke zu entwickeln und mit Feuchtgebüsch aus Arten der Pflanzenliste 4 im Verhältnis 6 Gehölze pro 100 m² zu bepflanzen.
5. Die gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ und „RRB“ (Regenrückhaltebecken) sind auf 20 bis 30 % der Fläche naturnah, standortgerecht und beim Kinderspielplatz nach den Vorgaben der DIN 18034 flächenhaft und dicht zu begrünen.

6. Innerhalb der § 9 (1) 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist ein 2,25 m breiter Weg anzulegen. Die restliche Fläche ist mit Landschaftsrasen zu begrünen und mit Gehölzen der Pflanzenliste 3 zu pflanzen.
7. Innerhalb der § 9 (1) 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstr. A und Planstr. B ist mindestens je 200 m² Verkehrsfläche jeweils ein hochstämmiger Laubbaum aus den Arten der Pflanzenliste 5 in einem mindestens 6 m² großen Baumquartier zu pflanzen.
8. Im Plangebiet sind private Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten gemäß § 9 (1) 20 BauGB nur in wasserdurchlässiger Bauweise ohne den Einbau von Bitumen und Asphalt zulässig.
9. Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der 3. Pflanzperiode nach Abschluss der Rohbaumaßnahme für Vorhaben gemäß § 29 BauGB durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
10. Pflanzenliste
...

Pflanzenliste	Mindestqualitäten gemäß Gütebestimmungen des BdB
1	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 10 - 12 cm
2	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 10 - 12 cm Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm
3	Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm
4	Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm
5	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm

Lateinischer Name	Deutscher Name	1	2	3	4	5
Bäume I. Größe						
Acer platanoides	Spitzahorn	X				X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X				X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X				
Populus tremula	Zitterpappel		X			
Quercus robur	Stieleiche	X	X			
Tilia cordata	Winterlinde	X				X
Bäume II. Größe						
Acer campestre	Feldahorn		X	X		
Betula pendula	Sandbirke		X			
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X		
Sorbus aucuparia	Eberesche	X	X	X		
Sträucher						
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn			X		
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn			X		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		X			
Corylus avellana	Haselnuß		X	X		
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen		X			
Frangula alnus	Faulbaum				X	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche					
Prunus spinosa	Schlehe		X	X	X	
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere		X	X		
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere		X	X		
Rosa canina	Hundsrose		X	X		
Salix aurita	Ohrweide				X	
Salix cinerea	Aschweide				X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X	X	X	
Sambucus racemosa	Roter Holunder		X			
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		X		X	
Obstsorten						
Apfelsorten						
Malus sylvestris var. domestica		X				
Birnsorten						
Pyrus communis		X				
Kirschsorten						
Prunus avium, Prunus cerasus		X				
Pflaumensorten						
Prunus domestica ssp. domestica		X				

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

I. Dächer

1. In den WA-Baugebieten sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 25° - 48° auszubilden und mit nicht hochglänzenden Materialien (z.B. Tonpfannen oder Betondachsteine) einzudecken, die sich in den Farbfächer der Farbtöne Rot - Braun - Anthrazit einordnen. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten.
2. In den WA-Baugebieten darf die Breite aller Dachaufbauten oder Dacheinschnitte einer Dachfläche nicht größer sein als 65% der jeweiligen Dachflächenbreite.

II. Nebenanlagen

1. In den WA-Baugebieten sind Nebengebäude und Garagen in Material und Farbe wie der Hauptbaukörper zu gestalten. Darüber hinaus ist die Verwendung von Holz zulässig.
2. In den WA-Baugebieten sind Einfriedungen von Grundstücken binnen 5 m Grundstückstiefe entlang öffentlicher Verkehrsflächen wie folgt zulässig:
 - a. als lebende Hecke aus Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Liguster oder Weißdorn bis max. 1,20 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche
 - b. als Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,20 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche, wenn der Zaun in Verbindung mit den unter a. genannten Hecken von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar bleibt
 - c. als Holzzaun bis max. 1,00 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche
 - d. als Natursteinmauer ohne Farbanstrich bzw. Mauer in Material und Farbe wie der Hauptbaukörper bis max. 0,80 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche.
3. In den WA-Baugebieten sind öffentlich einsehbare Anlagen für Müll- und Recyclingbehälter baulich einzufassen und dauerhaft ohne Verwendung von Koniferen zu begrünen.

Hinweise

1. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Nicht auszuschließende mögliche archäologische Funde sind gemäß § 14 NDSchG zu sichern und sofort zu melden.
2. Mit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes (B-Planes) werden für die Flurstücke der MI- und GE-Baugebiete sowie für die Feuerwehr (Fläche für den Gemeinbedarf) einschließlich der umlaufenden privaten Grünflächen, im Geltungsbereich des B-Planes westlich der senkrechten Verlängerung des südlich angrenzenden Flurstücks 62/25 gelegen, die Festsetzungen des B-Planes Nr. 11 „Triftweg“ vom 01.06.1996 aufgehoben.