

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung
 GRZ Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 O offene Bauweise
 E nur Einzelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und Nr. 7
 Baugrenze

Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Fußweg

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 R = Regenwasserleitung; S = Schmutzwasserleitung unterirdisch

Grünflächen
 Grünfläche, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 3
 Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ackern II“
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtlich
 Richtfunktrasse Nr. 802: Die maximal zulässige Bauhöhe von 76 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen.
- Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der Fläche 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 heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher. (siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefugte Gehölzauswahlhilfe).
 b) Bei Strauchreihen ist je 2 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen. Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
 c) Für die Bäume sind je 100 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
 d) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstückbefestigungen) 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm, wie unter a. und c. festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Cbstbäume angepflanzt werden.
 e) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Innerhalb der Flächen „A“ mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das Anlegen einer Streuobstwiese zulässig. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
- 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 nur Grundstückseinfriedungen.
 a) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
 b) Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf maximal 4,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
- Die Mindestbauplatzgröße beträgt 700 m².

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Ackern II“, 2. Änderung. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
1.2 Sachlicher Geltungsbereich
 Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung und Farbton der Dacheindeckung), der Gebäudeaußenwandflächen und der Einfriedungen.

§ 2 Dächer
 1. Für die Dächer der Hauptgebäude sowie unmittelbar angebauten oder integrierten Nebengebäude und Garagen sind nur Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.
 2. Für alle geneigten Dachflächen sind nur nichtglänzende Dacheindeckungsmaterialien aus Tonziegeln und Betondachsteinen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
 RAL 2001 (Rotorange),
 RAL 2002 (Blutorange),
 RAL 3000 (Feuerrot),
 RAL 3002 (Kaminrot),
 RAL 3009 (Oxidrot),
 RAL 3011 (Braunrot)
 und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.
 3. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen) dienen.

§ 3 Gebäudeaußenwandflächen
 Die Außenwandflächen der Gebäude sind als Sichtmauerwerk in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR
 RAL 2001 (Rotorange),
 RAL 2002 (Blutorange),
 RAL 3000 (Feuerrot),
 RAL 3003 (Rubirot),
 RAL 3009 (Oxidrot)
 und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen
 sowie als verputzte Flächen oder mit Holz- oder Schieferverkleidung herzustellen.

§ 4 Einfriedungen
 Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt als senkrecht strukturierte Holzlatenzäune und/oder als lebende Hecke zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,00 geahndet werden.

Präambel

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

HILLERSE, den 01.03.99
 Wiegand
 Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

HILLERSE, den 01.03.99
 Wiegand
 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 05/98). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geodetrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bestimmenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

WOLFSBURG, den 22.2.1999
 (Unterschrift)
 Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
 Gifhorn, den 11.06.1998
 Dipl.-Ing. Waldemar Goltz
 Architekt - Stadtplaner
 An Allerkanal 6
 38118 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.09.1998 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 07.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 14.09.1998 bis 14.10.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

HILLERSE, den 01.05.1999
 Wiegand
 Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

HILLERSE, den
 Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten 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 Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.10.1998 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

HILLERSE, den 01.03.99
 Wiegand
 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 öffentlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

HILLERSE, den
 Gemeindedirektor

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 bekanntgemacht.

HILLERSE, den
 Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/ die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.99 im Amtsblatt Nr. 6 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.1999 rechtsverbindlich geworden.

HILLERSE, den 15.04.1999
 Wiegand
 Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

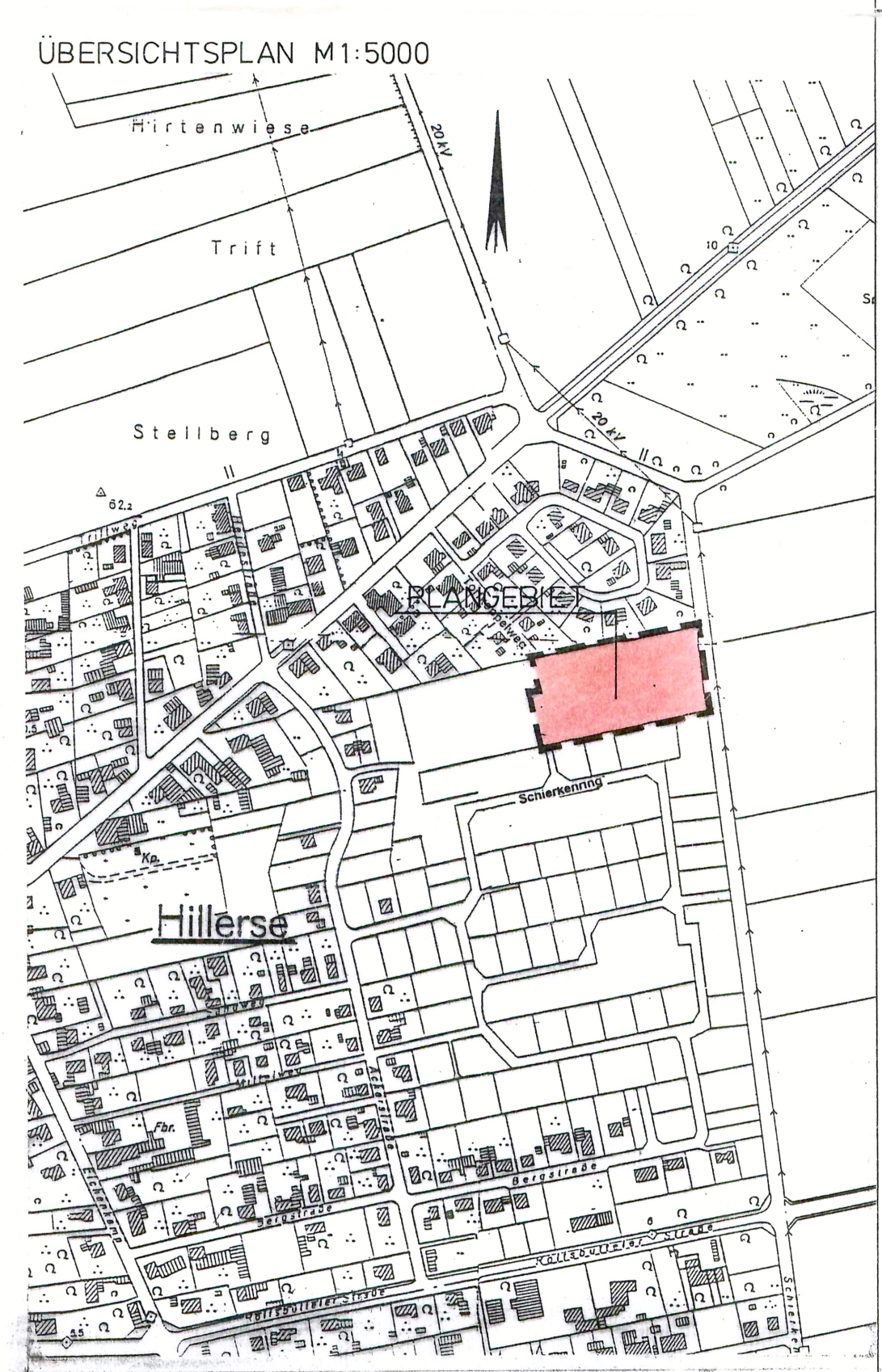
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

HILLERSE, den 14.04.2000
 Wiegand
 Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

HILLERSE, den 18.04.2006
 Wiegand
 Gemeindedirektor



Gemeinde Hillerse Urschrift
Bebauungsplan „Ackern II“ mit ÖBV, 2. Änderung

Maßstab 1:1.000	Dipl.-Ing. Waldemar Goltz Architekt - Stadtplaner 38518 Gifhorn	Datum: 11.06.1998 geändert: 16.02.1999
--------------------	---	--