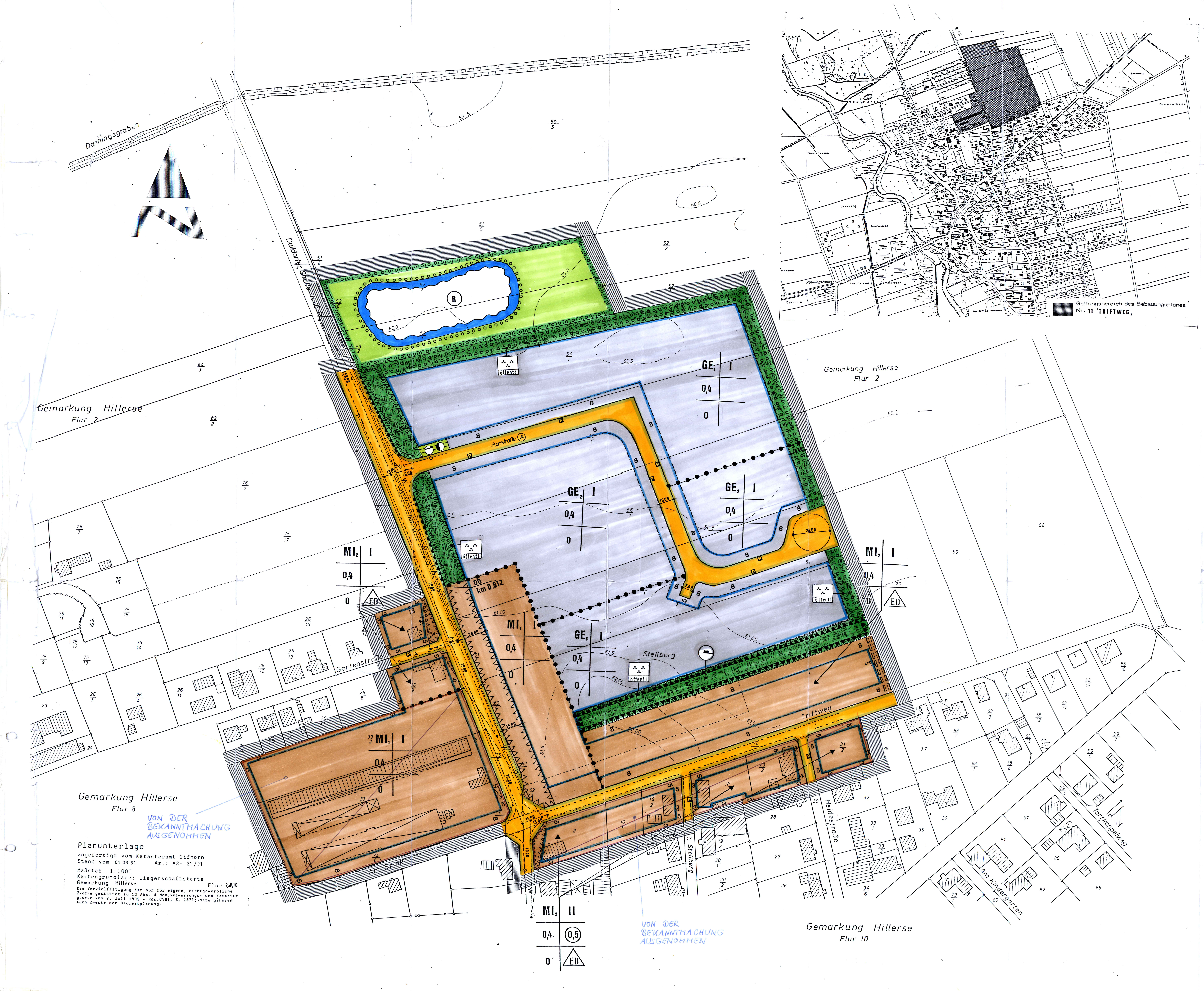

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 - 11 BauNVO)

a) Die folgenden Nutzungen, die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind in dem GE-Gebiet mit der Fußnote GE 3 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig!

Ziffer 3: Tankstellen

Ziffer 4: Anlagen für sportliche Zwecke

b) Die folgenden Nutzungen, die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind in dem MI-Gebiet mit der Fußnote 1, 2 u. 3 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig:

MI_1

Ziffer 1: Wohngebäude

Ziffer 7: Tankstellen

Ziffer 8: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

MI_2

Ziffer 4: Sonstige Gewerbebetriebe
Ziffer 5: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ziffer 6: Gartenbaubetriebe
Ziffer 7: Tankstellen
Ziffer 8: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

c) Die nach § 6 u. 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig

d) Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in den gegliederten MI_1 und GE 1 -3 -Gebieten für allgemein zulässig erklärt

e) Die ~~Wohngebäude~~ Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im GE2- und GE3-Gebiet sind in einem Abstand von 60 m zum GE1-Gebiet zu errichten.

2. Einschränkung flächenbezogener Schalleistungspegel
(§1 Abs. 5 BauNVO)

Der flächenbezogene Schalleistungspegel L_w" darf in den gegliederten GE 1-3-Gebieten und MI 1-2-Gebieten folgende Regelwerte nicht überschreiten:

Gebiet	L_w" [dB(A)] $6^h - 22^h$	$22^h - 6^h$
GE 1	65	55
GE 2	65	50
GE 3	65	45
MI 1	60	45
MI 2	55	45

Ausnahmsweise können Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, in Form eines Schirmwertes Dz (berechnet z.B. gem. VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden".

Fenster von Wohn- und Schlafräumen der Wohngebäude, die im MI2-Gebiet nördlich des Triftweges errichtet werden, dürfen nicht zur Nordseite angeordnet werden.

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

In den GE 1-3-Gebieten darf die Höhe der baulichen Anlagen nur maximal 12,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

Der Bezugspunkt ergibt sich aus § 5 der ÖBV.

Technische bauliche Anlagen, wie Schornsteine und Silos, sind hiervon ausgenommen.

4. Mindestgrundstücksgröße
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

entfällt s. 1. vereinf. Änderung

Die Mindestgrundstücksgröße der zu bildenden Grundstücke in dem MI 1-Gebiet und den GE 1 -3 -Gebieten beträgt 2.500 m^2

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Bauverbotszone nach § 24 des Nieders. Straßengesetzes, parallel östlich der K 46 (Dalldorfer Straße) sowie innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen, außer der straßenseitigen Einzäunung, nicht zulässig.

Sichtdreiecke sind von Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderungen höher als 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten.

6. Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das festgesetzte Leitungsrecht (Lr) ist zugunsten des Wasserverbandes Gifhorn zu sichern.

7 Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe "a" BauGB)

a) Im Bereich der Böschungen des Hochwasserrückhaltebeckens sind mindestens je angefangene 100 m^2 Grundstücksfläche je 1 Laubbaum Größe I und Größe II, sowie 15 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

b) Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Flora und Fauna, sind im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen je angefangene 100 m^2 Grundstücksfläche je 1 Laubbaum Größe I und Größe II zu pflanzen und zu erhalten.

c) Die Sträucher sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück einer Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 8 verschiedene Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.

d) Im Bereich der Planstraße (A) und Triftweg sind je 100 m^2 Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum (15 % Laubbäume der Größe I und 85 % Laubbäume der Größe II) zu pflanzen. Pro Baum ist eine mindestens 4 m^2 große Vegetationsfläche herzustellen.

Laubbäume der Größe I:

Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke	Salix alba	Silberweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde
		Ulmus carpinifolia	Feldulme

Laubbäume der Größe II

Acer campestre	Feldahorn	Malus-Sorten (nur als Hochstamm)	Apfel
Alnus glutinosa	Rot-Erle	Populus tremula	Aspe
Carpinus betulus	Hain-Buche	Prunus-Sorten (nur als Hochstamm)	Kirsche
Crataegus laev. 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn	Pyrus-Sorten (nur als Hochstamm)	Birne
Juglans regia	Walnuß	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus padus	Traubenkirsche
Corylus avellana	Hasel	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster		

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgestztem MI_2-Gebiet beiderseits des "Triftweges".

§ 2
Dachformen

Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

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

Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen mit gemeinsamem horizontalem First und umlaufender Traufe gebildet wird.

Die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer zulässig. Die Dächer der Garagen und Nebengebäuden, die unmittelbar an die Wohnhäuser gebaut werden, können auch in die Dachform der Wohngebäude eingebunden werden.

§ 3
Dachneigungen

Die Dachneigung der Dächer darf nur 25 - 45 (Altgrad) betragen.

§ 4
Materialien und Farben der Dächer

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

§ 5
Höhen von Traufen und Firsten

a) Höhen von Traufen

Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Außenwandfläche und Dachoberfläche.
Die Traufenhöhen dürfen nur max. 4,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

b) Höhen der Firste

Die Höhen der Firste dürfen nur max. 9,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstücksseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

§ 6
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-5 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 10.000,00 DM geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.04.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.03.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Hillerse, 07.02.1996 .... Gemeindedirektor

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 1991). 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.

Katasteramt Gifhorn
Gifhorn, 27.9.94 1994 .... i. V.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

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

Braunschweig, den 1996 .... Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.03 1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.04. 1995 bis 29.05.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hillerse, 07/02 1996 .... Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.09. 1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hillerse, 07/02 1996 .... Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 15.02. 1996 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile ~~nicht~~ geltend gemacht.

Der Oberkreisdirektor

Gifhorn, 10. APR. 1996 1996 i.A. ....

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 10.04.1996 (Az.: 61/6170-00/70/71m) aufgeführten ~~Auflagen~~/Maßgaben/~~Ausnahmen~~ in seiner Sitzung am 30.04.1996 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der ~~Auflagen~~ / Maßgaben vom 10.04.96 — 1996 bis — 1996 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Hillerse, 02.05. 1996 .... Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 31.05.1996 im Amtsblatt Nr. 10 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01.06.1996 rechtsverbindlich geworden.

Hillerse, 05/06 1996 .... 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, 05.06.1997 .... Heinrich Wiede Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Hillerse, 06.06.2003 .... Heinrich Wiede Gemeindedirektor

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. 11, 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 07/02 1996

.... 1.stellvertretende Bürgermeisterin

.... Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

- MI 1-2 — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GEe 1-3 — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

- (0,5) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — 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
- P — Öffentliche Parkfläche
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität
- Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch — A = Hauptabwasserleitung, E = Eltleitung, W = Wasserhauptleitung, G = Gasleitung, Ö = Öl-Leitung

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

- Parkanlage öffentlich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- R — Hochwasserrückhaltebecken

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG) (siehe textl. Festsetzung Nr.

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

BEBAUUNGSPLAN NR.11

TRIFTWEG

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

ORTSTEIL HILLERSE
GEMEINDE HILLERSE
LANDKREIS GIFHORN

M 1 : 1000 URSCHRIFT

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

ANLAGE 1

BSB PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT
STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG
3300 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643

PLANUNGSSTAND 05.11.1993 / 28.2.1994 / 28.03.1995