

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeine Wohngebiete, MI Mischgebiete, Maß der baulichen Nutzung: 0,6 Grundflächenzahl, II Zahl der Vollgeschosse, OK 9,5m Oberkante als Höchstmaß, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: o Offene Bauweise, a Abweichende Bauweise

- Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen, Straßenbegleitgrün, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Landschaftlicher Erschließungsweg, Einbahnstraße, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Ortsdurchfahrtsgrenze neu

- Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, Grünflächen: Öffentliche Grünfläche, Regenwasserrückhaltebecken, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Sonstige Planzeichen: Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- 1. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in eingeschossigen Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet (WA) in Abhängigkeit zu den Grundstücksgrößen wie folgt festgesetzt: Je angefangene 550 m² Grundstücksfläche ist maximal 1 Wohnung zulässig... 2. Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig... 3. Innerhalb des Plangebietes sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden...

- 15. Durch den Bebauungsplan "Schierkenweg Nord-Ost" erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft von rd. 25.600 WE bezogen auf m² nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages 2013. Als Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Maßnahme A1: "Ersatzbrut- und Lebensraum für 3 Felderchengelege" - Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rofsbütteler Feld" im Umfang von 7.500 m² (22.500 WE)...

Pflanzenlisten: Laubbäume I. Ordnung wie z. B.: Betula pendula, Sand-Birke, Acer campestre, Fraxinus excelsior, Stiel-Eiche, Carpinus betulus, Quercus robur, Kultur-Apfel (Hochstamm), Malus communis, Prunus padus, Frühe Traubenkirsche, Sorbus aucuparia, Eberesche

Sträucher wie z. B.: Cornus sanguinea, Hartriegel, Corylus avellana, Hasel, Crataegus monogyna, eingr. Weißdorn, Frangula alnus, Faulbaum, Lonicera xylosteum, Heckenkirsche, Prunus spinosa, Schlehe, Rosa canina, Hundrose, Rubus fruticosus, Brombeere, Rubus idaeus, Himbeere, Salix caprea, Salweide

1) Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm beeinträchtigt, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hillerse diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Hillerse, den 06.01.2020
gez. R. Heuer (Gemeindedirektor) Siegel

Verfahrensvermerke: Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Hillerse, den 06.01.2020
gez. R. Heuer (Gemeindedirektor)

Planunterlagen: Kartenskizze Amtliche Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000) Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamts für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen. © 2017 LGLN Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. \*) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. \*) \*) Unzutreffendes bitte streichen!

Hillerse, den 16.12.2019
gez. J. Erdmann (Amtl. Vermessungsstelle) Siegel

Planverfasser: Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurden ausgearbeitet von: Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig

Braunschweig, den 10.12.2019
gez. MR, gez. H. Schwerdt (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung: Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 05.10.2017 bis 06.11.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hillerse, den 06.01.2020
gez. R. Heuer (Gemeindedirektor)

Örtliche Bauvorschrift

gem. § 84 Abs. 1 und 3 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Räumlicher Geltungsbereich: Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schierkenweg-Nordost" für die Allgemeinen Wohngebiete. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich. (2) Sachlicher Geltungsbereich: Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachformen, Dachneigung, Material und Farbton der Dacheindeckung), Vorgärten und Einfriedungen.

§ 2 Dächer gem. § 84 (3) Nr.1 NBauO

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 15°-48° zulässig. (2) Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig. Die Flachdächer können auch als begrünte Dächer ausgeführt werden. (3) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 bis Nr. 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinn regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen. Der Mindestabstand der Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zu First, Traufe und Ortsgang beträgt 3 Ziegeleihen bzw. 0,75 cm.

§ 3 Einfriedungen gem. § 84 (3) Nr. 3 NBauO

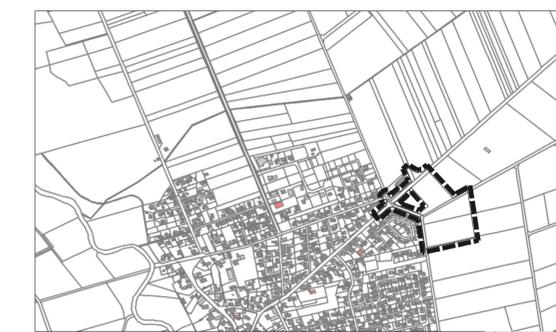
Alle Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück. Hinweis: Die Grenzabstände von Hecken nach dem Nds. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

§ 4 Anzahl der Stellplätze und Garagen gem. § 84 (1) Nr.2 NBauO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohneinheit je angefangene 60m² Wohnfläche auf den privaten Grundstücken mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten. Hiervon ausgenommen sind Gebäude, die der Betreuung ihrer Bewohner dienen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten gem § 80 (3) NBauO

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 NBauO mit einer Geldbuße bis 500.000,00 € geahndet werden.



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem / © (2016) LGLN

Es wird festgesetzt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Hillerse, den .....
(Gemeindedirektor)

Gemeinde Hillerse

Schierkenweg-Nordost
zugl. Schierrahmenweg 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig



1160/594
M 1:1.000
AH 12.2019
AH 05.2019
WI 12.2017
AH 09.2017

Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit von entnommenen Koordinaten übernommen.

Verantwortung für gewerbliche Zwecke: gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über die amtliche Vermessung vom 12. Dezember 2002 (Nds. Stb. 100:1)

Angefertigt im Mai 2017 durch Weirich, W.
Auftragsnr. 2017-8006
Gemarkung Hillerse
Flur 3, 4
Maßstab 1:250
DIPL.-ING. JURGEN ERDMANN
Örtlicher beauftragter Vermessungsingenieur
Kraußweg 16
Hillerse
Telefon 05371/9838-0 Telefax 05371/9838-26
3 8 5 1 8 6 1 F H O R N