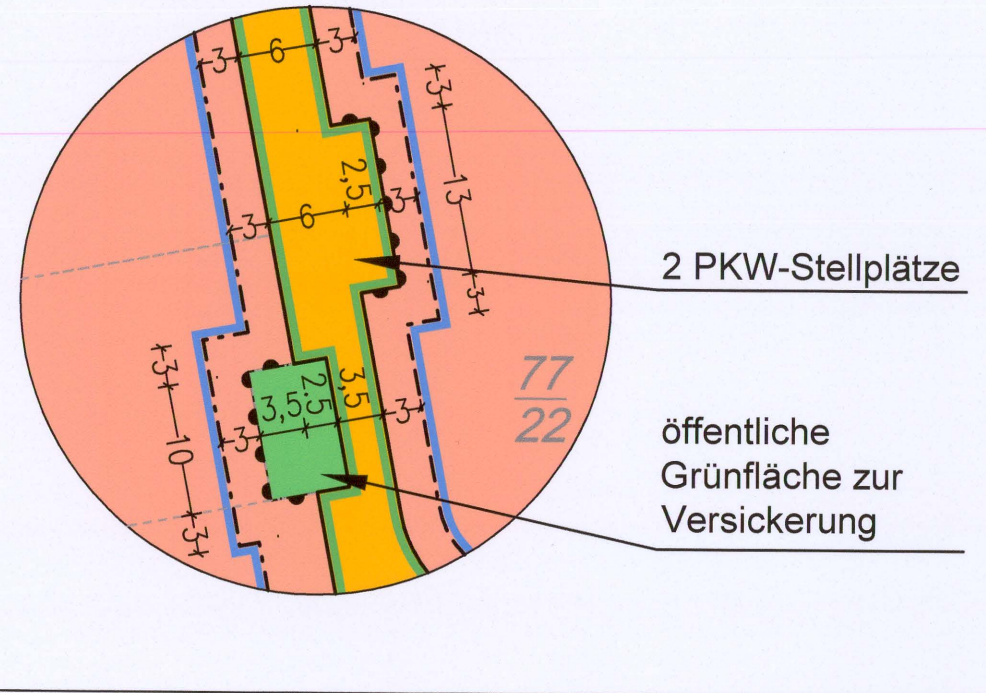


Bemaßung für PKW-Stellplätze und Flächen zur Versickerung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 5 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- WA ZWO Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- GFZ 0,3 Geschosflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauNVO)

5. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)
- Spielfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO)

7. Sonstige Planzeichen

- grifritr Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freihalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nutzungschablone Art der Festsetzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen, Vollgeschosse als Höchstmaß, GRZ mit Dezimalzahl, GFZ mit Dezimalzahl, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Öffentliche Bauvorschrift

8. Hinweise

- LPb III Lärmpegelbereiche
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Innenhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 nicht zulässig
- Im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Vergnügungstätten wie z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Wettbüros;
 - solche Betriebe, deren betriebliche Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, Swinger-Clubs, Film- und Fotostudios sowie gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen;
 - Räumlichkeiten zur Wohnungsprostitution.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) sind bei der Tischlereiwerkstatt auf dem Grundstück Gilhormer Weg 7 (Ermäuerung der vorhandenen Anlagen allgemein zulässig; Nutzungsänderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich die Einhaltung der immissions-schutzrechtlichen Vorschriften (TA Lärm) nachgewiesen wird. Diese vorgeordneten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur bei Fortbestand der derzeitigen Nutzung (Tischlerei) oder aber eines anderen, nicht wesentlich störenden Gewerbes, zulässig.
- In gesamten Plangebiet können Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfäche von 300 m² je Ladenfläche zugelassen werden.
- Bauweise / Zulässige Anzahl von Wohneinheiten
 - Je Einzel- bzw. Doppelhaus sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. Garagen und überdeckte Stellplätze, Nebenanlagen

- Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 3 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, von der sie ihre Zufahrt erhalten.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Ausnahme können Garagen und überdeckte Stellplätze bis zu einer Größe von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn die rückwärtige Baugrenze um nicht mehr als 3 m überschritten wird.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Ausnahme können Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 3 m und zur Plangebietsgrenze mindestens 5 m beträgt.

4. Lärmschutz

- Für Wohnräume, Kinder- und Schlafzimmer sind folgende Anforderungen des passiven Schallschutzes zu beachten:
 - Lärmpegelbereich III (>60 - 65 dB(A))
 - Die Außenbauteile der Gebäude (einschließlich Fenster) müssen jeweils ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen.
 - Diese Anforderung wird durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 (mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von 30-34 dB) erfüllt.
 - Bei Außenwänden in Massivbauweise mit einem Fensterflächenanteil bis zu 50 % und Wandbalken mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 50 dB.
 - Bei Schlafzimmern und Kinderzimmern ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die Lüftungseinrichtungen müssen dabei das gleiche Einleitungs-Dämmungsmaß wie die in den Lärmpegelbereichen jeweils erforderlichen Schallschutzfenster aufweisen.
 Für andere als die genannten Bauweisen sind Einzelnachweise vorzulegen; Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind ebenfalls nur auf Einzelanweis möglich.

5. Versorgungsleitungen

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Versorgungsleitungen für die Telekommunikation ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO). Die Trassenführung hat innerhalb der Straßenverkehrsfläche oder anderer öffentlicher Flächen zu erfolgen.
- Im Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche ein Emissionskontingente LK (tags (6:00 - 22 Uhr) von 62 dB(A) und nachts (22 - 6 Uhr) 45 dB(A)) nicht überschreiten. Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Immissionswert LI ist gem. Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz f=500 Hz mit einer mittleren Quellhöhe h_q = 3 m über GOK durchzuführen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallschutzrechtlichen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
- Im Süden / Südosten des Gewerbegebietes ist ein 3 m hoher begrünter Lärmschutzwall zu errichten. Die umliegende Luft ist Lärmunterschreitungsgrenzen, Wohnbaugrundstücke sind ohne ausgebautes Dachgeschoss zu errichten (Atriumhaus, Bungalow etc.) oder aber alternativ dazu sind im Dachgeschoss auf der Nordwestseite keine Fenster, Giebel oder andere Dachansätze einzubauen.

6. Verkehrsflächen / Grünflächen / Regenwasserbewirtschaftung

- Im gesamten Plangebiet werden die Erschließungsanlagen ohne Regenwasser-Kanalisation hergestellt. Daher müssen auf allen privaten Grundstücksflächen geeignete Anlagen zur ordnungsgemäßen und vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers hergestellt werden. Hierzu sind Versickerungsmulden anzulegen, ausnahmsweise können abhängig von den Bodenverhältnissen auch andere Lösungen zugelassen werden. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits während der Errichtung von Gebäuden auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.
- Im entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauantragverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. BauVVO, NI).
- Zur Ableitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen sind Versickerungsmulden anzulegen, die vorwiegend in den öffentlichen Grünflächen anzuordnen sind. Ergänzend hierzu sind Versickerungsmulden auch in den Verkehrsflächen zulässig.
- In Teilen des Plangebietes (u.a. in Bereichen planierter Versickerungsflächen in den Grün- bzw. Verkehrsflächen) wird die Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken durch entsprechende Planzeichen festgesetzt bzw. eingeschränkt.
- In Randbereichen von Baugrundstücken, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, ist das Geländeebene an die Höheanlage der jeweils benachbarten Versickerungsfläche anzupassen.

7. Grünflächen, Ausgleichsflächen

- Zur Durchgrünung des Baugebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO folgendes festgesetzt:
 - in der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 12 heimische, standortgerechte Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
 - im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche nördlich des Gilhormer Weges sind 4 Vogelbeerbäume (sorbus aucuparia) anzupflanzen.
 - in der öffentlichen Grünfläche im Südosten des Plangebietes ist eine Gruppe von 7 Eichen (Quercus robur) mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Abgange Gebote sind durch neue zu ersetzen.

Hinweise:

Das Plangebiet liegt überwiegend im zukünftigen Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Gilhorn (Schutzzone III A). Die jeweiligen Schutzbestimmungen werden entsprechend zu beachten sein. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden oder vergleichbaren Anlagen ist im zukünftigen Wasserschutzgebiet nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich (Auskunft erteilt das Umweltamt des Landkreises Gilhorn).

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Allgemeines

- Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Schmiedeweg“, Ortschaft Wilsche. Der genaue Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt.
- Die Bezugshöhe für die Bestimmungen zur baulichen Höhe in § 2 ist die Farhnböhe der nachfolgenden Straße (gemessen jeweils im Scheitelpunkt der Mittellinie der Verkehrsfläche mit der Mittellinie des Gebäudes senkrecht zur Verkehrsfläche). Sofern Baugrundstücke an unterschiedliche Straßen angrenzen, ist die Höhenlage an der jeweils kürzeren Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entscheidend. In speziellen Einzelfällen kann ausnahmsweise der Mittelwert der jeweils errechneten Bezugshöhen gebildet und als Bezugshöhe für die Trauf- bzw. Gebäudehöhe angesetzt werden.
- Alle in dieser Satzung angegebenen Farbnummern beziehen sich auf die Farbkarte RAL-840-HR.

§ 2 Gebäudehöhen

- Die Erdgeschoss-Fertigfußboden-Höhe (OKFF-EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über der Bezugshöhe nach § 1 liegen.
- Die Firsthöhe darf maximal 9,00 m über Bezugshöhe betragen.

§ 3 Dächer

- Für die Dachdeckung sind nur Dachsteine in den Farben Naturrot bis Ziegelfrot (in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 2001-Rotorange, 3016-Koralienrot und 8004-Kupferbraun), Braun (in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 8002-Signalfarbraun, 8011-Nussbraun und 8014-Sepiabraun) und Grün / Anthrazit (in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 7015-Schneefarbraun, 7016-Anthrazitgrau, 7021-Schwarzgrau und 7045-Verkehrsgrau) zulässig.

§ 4 Fassadenmaterialien

- Verglaste Flächen und Materialien, die der Nutzung der Solarenergie dienen (z.B. Wintergärten, Sonnenkollektoren, Solarzellen), dürfen nur maximal 50 % der in Anspruch genommenen Dachfläche bedecken. In begründeten Einzelfällen können darüber hinausgehende Flächen als Ausnahme zugelassen werden. Mit Befestigungen begründete Dächer sind generell zulässig.
- Bei Doppelhäusern ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung zulässig.
- Dachschneite und Dachgauben (sowie sog. Zwerggiebel und „Friesengiebel“) sind nur bis zu 2/3 der Firsthöhe zulässig. Diese haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgänge) einen Abstand von min. 2,00 m einzuhalten. Bei Dachschneiten und Dachgauben sind zusätzlich folgende Mindestabstände einzuhalten: 1,00 m zum First und 0,70 m (ca. 2 Dachziegelreihen) zum unteren Dachrand jeweils gemessen in der Dachschneite senkrecht zum First. Auf einer Dachschneite sind entweder nur Einschnitte oder nur Gauben zulässig. Die Dachschneite und Dachgauben sind pro Dachfläche jeweils in einheitlicher Höhe anzuordnen.

§ 5 Einfriedungen, Sichtschutzvorrichtungen

- Glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien dürfen als Außenwandbekleidungen sowie Fenster- und Türumrahmungen nicht verwendet werden.
- Als Bezugshöhe für Einfriedungen wird die Höhenlage der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück zugrunde gelegt.
- Einfriedungen von öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m (gemessen an der Grenze zu diesen Flächen) zulässig. Gleiches gilt für die anschließenden Grundstücksflächen bis zu einer Baugrenze, maximal jedoch bis zu einem Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen. Ausgenommen hiervon sind Windschermen, mit denen Freizeite untereinander abgetrennt werden, sofern diese einen Abstand von mindestens 2,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Höhere Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind nur als Hecken oder gruppenweise geplant zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- Gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
- Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKmVG) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Gilhorn in seiner Sitzung am 09.04.2013 diesem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden / nebenstehenden / obstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Sitzung beschlossen.

Gilhorn, 18.04.2013
 Matthias Neflich
 Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planung und Bauordnung der Stadt Gilhorn.
 Gilhorn, 18.04.2013
 Coing

Matthias Neflich
 Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 29.08.2011 bis 09.09.2011.
 Gilhorn, 18.04.2013
 Matthias Neflich
 Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.08.2011 bis 07.10.2011.
 Gilhorn, 18.04.2013
 Matthias Neflich
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gilhorn hat in seiner Sitzung am 19.09.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung einschließlich der nach Einreichung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.11.2012 bis 12.12.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Gilhorn, 18.04.2013

Matthias Neflich
 Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.10.2012 bis 12.12.2012.
 Gilhorn, 18.04.2013
 Matthias Neflich
 Bürgermeister

Matthias Neflich
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gilhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.04.2013 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Gilhorn, 18.04.2013
 Matthias Neflich
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Gilhorn, Nr. 6 bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist demit am 31.07.2013 in Kraft getreten.
 Gilhorn, den 02.08.2013
 Matthias Neflich
 Bürgermeister

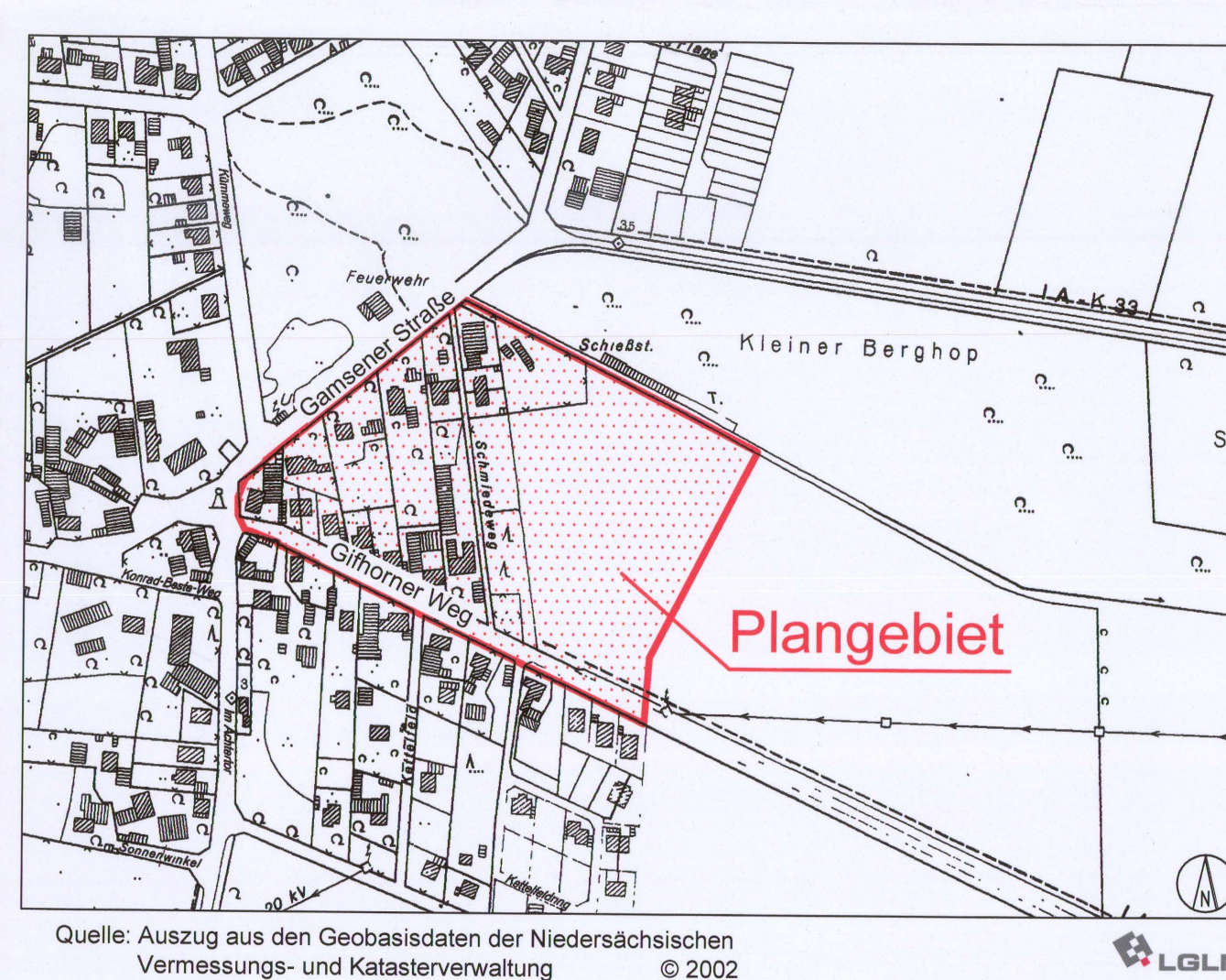
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.
 Gilhorn, den 11.03.2015
 Matthias Neflich
 Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskataster Maßstab: 1:1000
 Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2011; AZ L4-326(2011)). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Gilhorn, 1.8. April 2013

Matthias Neflich
 Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2002

Stadt Gilhorn
 Fachbereich Planung und Bauordnung

Bebauungsplan Nr. 22
"Schmiedeweg",
 mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)
 Ortschaft Wilsche

URSCHRIFT