

URSCHRIFT

Gemeinde Gilten

Mitglied der Samtgemeinde Schwarmstedt

Landkreis Soltau-Fallingb.otel

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 6 "Auf dem Oberfelde II" von Gilten OT. Norddrebber
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Ausgearbeitet :

Evelyn Helmers Dipl.-Ing. Architektin
Mitglied AK. Nieders. EL-Nr.: 10707
Poststraße Nr. 6 Tel.:05073/92090
29690 Lindwedel Fax: 05073/92091

Inhaltsverzeichnis

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Auf dem Oberfelde II“ von Gilten

I.	Allgemeines	Seite 3
II.	Umweltbericht	Seite 4 bis 7
	A. Untersuchung des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft	
	A.1 Bestandsaufnahme	
	A.2 Zustand gem. Festsetzungen des B-Planes	
	A.3 Ausgleichsmaßnahmen	
	B. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	
	C. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	
	D. Prüfung von Alternativen im Umweltbericht	
	E. Beschreibung der Umweltüberwachung	
	F. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	
III.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	Seite 8 bis 14
	1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen	
	2.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	
	3.0 Nachrichtliche Übernahmen	
	4.0 Hinweise	
IV.	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung	Seite 15
V.	Ergebnis der öffentlichen Auslegung	Seite 16
VI.	Beratungen zum Satzungsbeschluß	Seite 16
VII.	Kosten der Erschließung/ Finanzierung	Seite 16
	Verfahrensvermerke	Seite 17

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.6 "Auf dem Oberfelde II" von Gilten

I. Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortschaft Norddrebber (Gemeinde Gilten), wie im Übersichtsplan auf Seite 1 ersichtlich. Die Gesamtfläche beträgt 0,839 ha. Die Grundlage für die Planzeichnung bildet eine vom Katasteramt nach neuestem Stand angefertigte digitale Liegenschaftskarte.

Dieser Bebauungsplan hat das **Ziel**, die Ortslage von Norddrebber mit der Schaffung von Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung zu erweitern. Mit diesem Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Flächen im Plangebiet geschaffen werden.

Dieser Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (14. Änderung) der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt, in dem der Planbereich bereits als Wohnbaufläche festgesetzt ist.

Der **Zweck** des Bebauungsplanes ist es, 8 Baugrundstücke für Wohnhäuser bereitzustellen, da der vorhergehende Bebauungsplanbereich Nr. 4 „Auf dem Oberfelde“ bereits vollständig bebaut ist.

Die erforderliche Erschließung erfolgt über die Weiterführung der Erschließungsstraße in einer Breite von 8,00 m aus dem vorhandenen Bebauungsplangebiet Nr. 6 „Auf dem Oberfelde“.

Der Abwasseranschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Schwarmstedt ist für Norddrebber bereits vorhanden. Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Erdgas und Telefon ist durch die Erweiterung der jeweiligen Leitungsnetze gesichert. Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Soltau-Fallingb. gewährleistet.

Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 4.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 "Auf dem Oberfelde II" von Gilten beschlossen.

II. Umweltbericht

A. Untersuchung des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde gemäß § 1a BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 untersucht. Der Planbereich liegt im Westen der Ortschaft Norddrebber (Gemeinde Gilten) und umfasst eine Fläche von 8.385 m².

Die Einschätzung der Eingriffssituation wird in Hinblick auf ihre Intensität und mögliche Kompensationsmaßnahmen vorgenommen.

Dieser Untersuchung für den vorliegenden Entwurf vom 5.01.2007 liegen folgende Veröffentlichungen zugrunde:

- Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen (herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie- NLO): „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingiffsregelung in der Bauleitplanung“ (Stand 1/94) und Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ von 2002
- „Hinweise zur Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftspflege bei Grundwasserentnahmen“ (mit Wertstufen der Biotoptypen Niedersachsens etc., Stand 4/2004)

Das Ziel der Planung ist eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft und der Ausgleich des von dem Eingriff betroffenen Naturhaushaltes.

A. 1 Bestandsaufnahme

Die aktuelle Bodennutzung im Planbereich stellt sich wie folgt dar:

Ackerfläche = Gesamtfläche des Plangebietes 8.385 m²

Diese Ackerfläche wird z.Zt. noch für den Getreideanbau genutzt. Für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ wird hierfür die Wertstufe 3 (geringe Bedeutung) gemäß NLO angesetzt.

Für das Schutzgut „Boden“ wird Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung) angesetzt, da es sich hier um einen Lehacker handelt und der Boden durch die Ackernutzung vorbelastet ist.

Für das Schutzgut „Wasser-Grundwasser“ wird Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung) angesetzt, da das Grundwasser durch die Ackernutzung beeinträchtigt ist (z.B. Nitratauswaschungsrisiko).

Für das Schutzgut „Luft“ wird Wertstufe 3 (geringe Bedeutung) angesetzt, da die Luftqualität durch die Nähe der Bundesstraße 214 und der Landesstraße 191 belastet ist.

Für das Schutzgut „Landschaftsbild“ wird Wertstufe 3 (geringe Bedeutung) angesetzt, da für das Landschaftsbild und den Artenbestand keine wesentlichen Vegetationsbestände und keine naturbetonten Biotoptypen vorliegen.

Das Plangebiet Nr. 6 „Auf dem Oberfelde II“ liegt nicht im Bereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und nicht im Bereich eines Schutzgebietes gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter erfolgt also nicht.

A.2 Zustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die nachfolgend angegebenen Flächen wurden mit dem Programm zur Erstellung der Planzeichnung ermittelt:

Fläche WA	6.850 m ²
Verkehrsfläche	864 m ²
Gehölze (Pflanzstreifen)	477 m ²
Öffentliche Grünflächen	194 m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	8.385 m²

Für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ entsteht durch das Plangebiet keine Verschlechterung der Wertstufe.

Die in Norddrebber übliche, geringe Bebauungsdichte wird in diesem Bebauungsplan fortgeführt. Die entstehende Nutzung als Wohngrundstücke mit Gartenflächen auf großen Grundstücken und die Festsetzung eines Pflanzstreifens mit standortheimischen Gehölzen hat keine Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation zu Folge. Somit ist für dieses Schutzgut kein Ausgleich erforderlich.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Bodenversiegelungen beeinträchtigt, da die bestehende Wertstufe von 2 auf 3 abnimmt.

Ermittlung der Versiegelung:

Bebaute Fläche (einschl. Zufahrten, Nebenanlagen etc.)	ca. 2.500 m ²
Versiegelte Verkehrsfläche (ohne Begleitvegetation)	ca. 540 m ²
Gesamte versiegelte Fläche	ca. 3.040 m ²

Die Flächen für künftige Zufahrten zu den Baugrundstücken sind in der Verkehrsfläche bereits berücksichtigt.

Gemäß Aktualisierung der NLO von 2002 ist von einer Kompensation von 1:0,5 für das Schutzgut Boden auszugehen. Somit ermittelt sich der **Ersatzflächenanspruch** wie folgt:
 $3.040 \text{ m}^2 \cdot 0,5 = 1.520 \text{ m}^2$

Für das Schutzgut „Wasser“ sind durch die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Schutzgut „Luft“ erfährt durch die Versiegelungen im Plangebiet Veränderungen des Kleinklimas. Durch die großen Gartenanteile der Grundstücke, den Pflanzstreifen und der Festsetzung der Baumanpflanzungen für die Grundstücke ist keine Beeinträchtigung der Luftqualität zu erwarten.

Für die Wahrung des Schutzgutes „Landschaftsbild“, welches durch die äußere Gestaltung der entstehenden Gebäude geprägt wird, ist in diesem vorliegenden Plan eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung enthalten, die an dem bereits bestehenden Plangebiet Nr. 4 „Auf dem Oberfelde“ orientiert. Der Pflanzstreifen prägt die Ortsrandlage zur freien Landschaft hin.

A3. Ausgleichsmaßnahmen

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Boden“ führen zu einem Ausgleichsanspruch, der mit 1.520 m² ermittelt wurde.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet vorgesehen:

Pflanzstreifen, Breite 5,00 m	ca. 480 m ²
Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Seitenstreifen der Planstraße:	
Fläche Kronentraufbereich : ca. 10 m ²	<u>Flächenbezug</u> :
	6 Bäume * 10 m ² = 60 m ²
Anpflanzung Einzelbäume auf den Baugrundstücken:	
2 Bäume/Grundstück = 2*8 = 16 Bäume	
Fläche Kronentraufbereich : ca. 10 m ²	<u>Flächenbezug</u> :
	16 Bäume * 10 m ² = 160 m ²
Öffentliche Grünflächen (am Wendeplatz)	ca. 200 m ²
Gesamtfläche	900 m²

Bei einem Ausgleichsanspruch von 1.520 m² ergibt sich abzüglich der o.g. Ausgleichsmaßnahmen ein Ersatzflächenanspruch von 620 m².

Diese Ausgleichsmaßnahme in der Größe von 620 m² wird auf folgenden gemeindeeigenen Flächen ausgeführt:

- Vorrangig Pflanzungen von Obstbäumen auf dem Dorfgemeinschaftsplatz in Norddrebber (Flurstück 262/1)
- Pflanzungen von Bäumen im Wegseitenraum des „Hohen Eschweges“ in Norddrebber (Flurstück 318/2)

B. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes würde die hierfür vorgesehene Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und das Grundwasser weiterhin durch das hierdurch bestehende Nitratauswaschungsrisiko beeinträchtigt.

Außerdem könnten keine Bauplätze für die ortsansässige Bevölkerung bereitgestellt werden.

C. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Deshalb kommt der Eingriffsregelung besondere Bedeutung zu.

Aufgrund der Bestandserhebung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von der Umwandlung der Ackerfläche in Bauland nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Gestaltungsvorschriften, einen Pflanzstreifen und vorgeschriebene Baumpflanzungen vermieden. Die Begrenzung der versiegelten Flächen erfolgt durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl sowie durch die Begrenzung der Erschließungsflächen auf das erforderliche Maß.

Tiere und Pflanzen: Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützte Biotope. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind Festsetzungen für Bepflanzungen im B-Plan enthalten (Anlegung eines Pflanzstreifens und Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken und auf den Seitenstreifen der Erschließungsstraße).

Boden und Wasser: Durch die wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze und Zufahrten sowie durch die Muldenversickerungen der Erschließungsflächen wird eine flächige Versickerung des Niederschlagswassers und damit eine Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht.

Landschaft: Die Ortsrandeingrünung mittels festgesetztem Pflanzstreifen trägt zur landschaftlichen Einbindung bei.

D. Prüfung von Alternativen im Umweltbericht

Die Lage für das neue Baugebiet wurde während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits untersucht. Dieser B-Plan schließt direkt in nördlicher Richtung an den bestehenden B-Plan „Auf dem Oberfelde“ an. Durch den kleinen Geltungsbereich (8.385 m² für 8 Baugrundstücke) sind unterschiedliche Erschließungskonzepte nicht darstellbar. Durch die Grundstücksgrößen von 900 – 1.000 m² ist eine lockere Bebauung garantiert.

E. Beschreibung der Umweltüberwachung

Der im Bebauungsplan festgesetzte private Pflanzstreifen wird durch die Gemeinde in Vorleistung angelegt. Die Pflege und dauerhafte Erhaltung wird beim Grundstückskauf vertraglich festgelegt.

Ebenfalls durch die Gemeinde werden Einzelbäume auf den Seitenstreifen der Erschließungsstraße angepflanzt. Alle Pflanzungen im Plangebiet werden von der Gemeinde überprüft.

F. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortschaft Norddrebber (Gemeinde Gilten) und hat eine Fläche von 0,839 ha. Mit diesem Plangebiet werden 8 Baugrundstücke für Wohnhäuser bereitgestellt, da der vorhergehende Bebauungsplanbereich Nr. 4 „Auf dem Oberfelde“ bereits vollständig bebaut ist. Die in diesem Plangebiet bestehende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird für das neue Baugebiet übernommen, um diese Struktur weiterzuführen.

Die Erschließung erfolgt über die Weiterführung der Straße aus dem vorhandenen Baugebiet Nr. 4 „Auf dem Oberfelde“ und endet in einem Wendekreis.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch umfangreiche Festsetzungen über Bepflanzungen werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet (bis in den Untergrund stark überprägter Boden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen) ist der Eingriff in Natur und Landschaft nicht nachhaltig. Trotzdem ist ein Ersatzflächenanspruch ermittelt worden. Die erforderliche Ersatzfläche wird außerhalb des Plangebietes bereitgestellt.

III. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen, da hiermit die Möglichkeit bestehen soll, der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe anzusiedeln, welche das Entstehen einer Infrastruktur in Norddrebber fördern würden.

Jedoch wird die Zulässigkeit von Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt eins (I), so daß sich die Festsetzung einer Geschößflächenzahl erübrigt, da der Ausbau von Dachgeschossen möglich sein soll. Die Begrenzung der Geschößfläche ergibt sich nach § 2 (4) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und durch die max. zulässige Höhenlage der Gebäude gem. örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (Pkt. 6).

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird mit max. 2 Wo festgesetzt.

1.3 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit dem Zusatz "nur Einzelhäuser zulässig" festgelegt, um die bereits vorhandene aufgelockerte Besiedlung beizubehalten.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die Weiterführung der im bestehenden Bebauungsplangebiet „Auf dem Oberfelde“ vorhandenen Straße in einer Breite von 8,00 m.

Die Erschließungsstraße soll in einer Breite von ca. 4,50 m befestigt werden. Auf den dadurch entstehenden Seitenstreifen der Erschließungsstraße sind einzelne Parkbuchten anzulegen (4 Stück im Plangebiet). Die Oberflächenbefestigung dieser Parkflächen soll mit Rasenlochsteinen oder wasserdurchlässigem Rasenfugenpflaster ausgeführt werden, um eine völlige Versiegelung zu vermeiden. Die übrigen Flächen auf diesen Seitenstreifen erhalten großflächiges Straßenbegleitgrün. Das Anlegen von Bürgersteigen ist nicht vorgesehen, so dass sich im Brandfalle zwei Feuerwehrfahrzeuge auf der Erschließungsstraße begegnen können, indem sie den Seitenstreifen mitbenutzen.

Bei der Anpflanzung von Einzelbäumen auf diesen Seitenstreifen ist deshalb eine Durchfahrtsbreite von 5,50 m zu gewährleisten.

Der Bereich des Wendeplatzes soll nach Ratsbeschluß vom 16.01.2007 als Spielstraße ausgebildet werden.

Aufgrund der Stellungnahme der Deutschen Telekom AG wird folgender Hinweis aufgenommen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (siehe hier u.a. Abschnitt 3) zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Zu 1.4:

Auflage zur denkmalrechtlichen Genehmigung der Erdarbeiten:

Es ist erforderlich, dass das gesonderte Abnehmen des Mutterbodens im Bereich der Erschließung in Anwesenheit der Mitarbeiter der Denkmalpflege des Landkreises Soltau-Fallingb. oder deren Beauftragten geschieht und ggf. ausreichend Gelegenheit zu einer Notgrabung gewährt wird.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Wohnbauflächen ist zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen hin ein Pflanzstreifen von 5,00 m Breite vorgesehen. Hiermit sollen Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelungen, die durch die geplante Bebauung entstehen, geschaffen werden. Außerdem werden so die nachbarlichen Belange berücksichtigt. Die Baugrenze zu diesem Pflanzstreifen wird im Abstand von 3,00 m festgesetzt, damit die verbleibenden Baufenster nicht zu klein werden. Die Baugrenzen zu der öffentlichen Straße hin werden im Abstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

1.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Erdgas und Telefon sowie die Entsorgung von Abwasser und Müll ist für das neue Bebauungsplangebiet durch die Erweiterung der jeweiligen Leitungsnetze gesichert.

Die auf den Baugrundstücken des Baugebietes anfallenden Abwässer müssen in den Schmutzwasserkanal der Samtgemeinde Schwarmstedt eingeleitet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung siehe unter Pkt. 6 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung bzw. unter Pkt. 2.4 in dieser Begründung.

Nach Auskunft des Wasserversorgungsverbandes LK Fallingb. vom 28.11.2006 ist für das Plangebiet die Löschwasserversorgung mit 1.600 l/min über 3 Stunden durch Unterflurhydrant Nr. 35 in Norddrebber sichergestellt.

1.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB i.V.m. § 1a BauGB)

Für den Pflanzstreifen sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Die Bepflanzung ist mit einem Strauch je 1 m² und einem großkronigen Hochstammbaum je 30 m² vorzunehmen, um eine bestimmte Pflanzdichte zu erreichen. Außerdem wird die Bestimmung, außerhalb des Pflanzstreifens mindestens zwei mittelgroß werdende heimische Laubbäume (z.B. Obstbäume) je Baugrundstück anzupflanzen und zu erhalten, Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe unter 2 der textlichen Festsetzungen im B-Plan). Die Bepflanzung ist in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens, das auf dem Baugrundstück errichtet wurde, durchzuführen.

Die nachbarrechtlichen Belange der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch den geplanten Pflanzstreifen gewahrt. Das niedersächsische Nachbarrecht (§ 50 NachbRG) wird beachtet. Das Ortsrandbild wird zur freien Landschaft hin durch diese Begrünungsfläche geprägt.

Zu 1.7:

Für das Anpflanzen der Bäume und Sträucher im Plangebiet sind standortgerechte heimische Arten nach folgender Liste zu verwenden:

Bäume (Hochstämme 3xv. 12-14)

<u>Deutscher Name</u>	<u>Fachbezeichnung</u>
Bergahorn und Spitzahorn	acer pseudoplatanus und acer platanoides
Roskastanie	aesculus hippocastanum
Hainbuche	carpinus betulus
Esche	fraxinus excelsior
Eberesche	sorbus aucuparia
Stieleiche	quercus robur
Traubeneiche	quercus petraea
Winterlinde	tilia cordata
Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)	

Sträucher (3 Triebe 60-100), **Hecken und Feldgehölze** (2xv. 100-125)

<u>Deutscher Name</u>	<u>Fachbezeichnung</u>
Hartriegel	cornus sanguinea
Hasel	corylus avellana
Weißdorn	crataegus sp.
Schwarzer Holunder	sambucus nigra
Pfaffenhütchen	euonymus europaeus
Schlehe	prunus spinosa
Silberweide	salix alba
Wasserschneeball	viburnum opulus
Eberesche	sorbus aucuparia
Feldahorn	acer campestre
Gemeine Eibe	taxus baccara
Hängebirke	betula pendula
Hainbuche	carpinus betulus
Himbeere	rubus idaeus
Hundsrose	rosa canina
Johannisbeere	ribes nigrum
Korbweide	salix viminalis
Kreuzdorn	rhamnus cathartica
Mandelweide	salix triandra
Stachelbeere	ribes uva-crispa
Stieleiche	quercus robur
Vogelbeere	sorbus aucuparia
Wildkirsche	prunus avium

Die Pflanzdichte ist in den Flächen der Pflanzstreifen mit einem Strauch je 1 m² und einem großkronigen Hochstammbaum je 30 m² bereits festgesetzt.

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen gilt, dass diese dauerhaft erhalten und Abgänge ersetzt werden müssen.

Zu 1.7:

Der im Bebauungsplan festgesetzte private Pflanzstreifen wird durch die Gemeinde in Vorleistung angelegt. Die Pflege und dauerhafte Erhaltung wird beim Grundstückskauf vertraglich festgelegt.

Die Seitenstreifen der Erschließungsstraßen erhalten eine Begleitbegrünung, welche außer den unter Pkt. 1.4 festgesetzten Parkplätzen (Befestigung mit Rasenlochsteinen) aus Rasenflächen mit Anpflanzung von Einzelbäumen besteht.

Die Zufahrten zu den Grundstücken werden nach dem endgültigen Straßengestaltungsplan festgelegt. Dabei wird pro Baugrundstück an geeigneter Stelle, regelmäßig an der Nordgrenze, eine bis max. 5,00 m breite Zufahrt zugelassen. Die Zufahrten sollen mit sickerfähigem Betonpflaster angelegt werden, um eine völlige Versiegelung zu vermeiden und um die flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

2.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Für diesen Bebauungsplan Nr.6 wird auf Grundlage der §§ 56 (1), 97 (1) und 98 NBauO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen. Hiermit wird die städtebauliche Absicht verwirklicht, die vorhandene Dorfstruktur zu erhalten und ein harmonisch aufeinander abgestimmtes Farbbild zu erhalten.

Auch dem in der Nähe vorhandenen Baudenkmal (Wohnwirtschaftsgebäude Giltener Str. 16) soll hiermit Rechnung getragen werden.

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten nach § 91 (3) NBauO und das damit verbundene Bußgeld nach § 91 (5) NBauO wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.1 Dächer

Als zulässige Dachneigung für Wohngebäude werden nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zugelassen.

Für die Dachflächen der Wohngebäude sind Materialien in den Farben rot oder rotbraun zu verwenden. Die Dachsteinform hat sich an der ortsüblichen Hohlpfanne zu orientieren. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auch in anderen Farbtönen und Dachsteinformen möglich.

Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile wie Gauben, Friesengiebel und Wintergärten kann die vorgeschriebene Dachneigung unterschritten werden. Flachdächer sind hierfür zulässig.

2.2 Außenwände

Für die Außenwände der Wohngebäude sind nur die folgenden Materialien zulässig:

- Verblendmauerwerk im Farbton rot
- konstruktives Holzfachwerk mit ausgemauerten Gefachen im Farbton rot

Abweichend hiervon sind kleine Flächen- maximal ein Drittel der jeweiligen Außenwandfläche- in senkrechter Holzverschalung oder großformatigen Glasflächen zulässig.

2.3 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OK.FF.) der Wohngebäude wird auf max. 0,75 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgelegt.

Hiermit wird die Bebauung niedrig gehalten, denn ohne diese Höhenbeschränkung ist bei einer Unterkellerung der Gebäude und Ausnutzung der Bestimmungen der NBauO möglich, die Deckenunterseite des Kellers bis auf max. 1,39 m über Geländeoberfläche zu legen.

Die Traufhöhe der Wohngebäude (Schnittpunkt äußere Wandfläche und Oberkante Dachhaut) wird auf max. 4,50 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.

2.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch bauliche Maßnahmen flächenhaft auf den Grundstücken zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Aufgrund des lehmigen Bodens ist die Entsorgung des Oberflächenwassers über Sicker-schächte angeraten, die in den Bereich von sandigen Bodenschichten führen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden (keine direkte Einleitung über Versickerungsschächte).

Die Mulden sind nach Profilierung (bzw. Eigenbau der Kiesrigole) mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden, Kf-Werte $\leq 10^{-3}$) anzudecken. Grundlage zur Bemessung der Mulden ist das ATV-Arbeitsblatt A 138, Stand 2002. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Plangebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit $n \leq 0,2$) des Deutschen Wetterdienstes heranzuziehen.

Notüberläufe in das Rigolensystem sind höhenmäßig so anzuordnen, dass ein Abfluß aus den Versickerungsmulden erst nach Überschreitung des gemäß ATV- Arbeitsbattes A 138 ermittelten Speichervolumens erfolgt.

Die Entsorgung über ein Mulden- Rigolensystem ist erlaubnispflichtig.

2.5 Grundstückseinfriedigung

Die Einfriedigung der Grundstücke ist straßenseitig in ortsüblicher Form zu erstellen. Eine Höhe von 120 cm soll dabei nicht überschritten werden.

Die Verwendung von Kunststoff- und Betonfertigteilen als Zaunfüllung ist nicht zugelassen.

2.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt als Bauherr, Entwurfsverfasser und Unternehmen, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der obigen Bestimmungen zuwiderhandelt.

Zuwiderhandlungen können gemäß § 91 (3) und (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

3.0 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bodenfunde

Gem. § 9 (6) BBauG wird in den Bebauungsplan aufgenommen: Bodenfunde aller Art unterliegen der Meldepflicht. Auf NDSchG § 6 "Erhaltungspflicht", § 13 "Erdarbeiten und § 14 "Bodenfunde" wird besonders hingewiesen.

4.0 Hinweise

4.1 Bodenverhältnisse

Das Ingenieurbüro Heidt und Peters hat aufgrund einer am 24.11.1999 durchgeführten Baugrunduntersuchung festgestellt, dass im bestehenden Plangebiet Nr. 4 „Auf dem Oberfelde“ lehmiger Baugrund in einer Mächtigkeit von 1,50 m bis 1,70 m ansteht. Darunter liegen Sande, mitteldicht gelagert. Das Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Untersuchung bis 2,30 m unter Flur nicht angetroffen. Diese Annahmen werden für das angrenzende Plangebiet Nr. 6 „Auf dem Oberfelde II“ übernommen.

Bei geplanten Gebäudeunterkellerungen sind nähere Untersuchungen angeraten, um das Risiko für die Bauwilligen zu vermeiden.

4.2 Spielplatz

Da das Plangebiet aus nur 8 Baugrundstücken besteht, soll hier kein Spielplatz ausgewiesen werden.

Die Erschließungsstraße ist durch den abschließenden Wendeplatz verkehrsberuhigt und wird nur durch Anliegerverkehr frequentiert. Demzufolge kann der Straßenbereich ohne größere Gefährdungen als Spielstraße genutzt werden, zumal auch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Verkehrsraumes geplant werden. Der Wendeplatz wird als Spielstraße ausgebildet.

Außerdem sind die Baugrundstücke ca. 900 bis 1000 m² groß, so dass dem Spielbedürfnis der Kinder auf den privaten Grundstücken und auf der Anliegerstraße ausreichend Rechnung getragen wird.

IV. Ergebnis der öffentlichen Auslegung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren/ Ergebnis der Abwägung des Rates

Folgende Anregungen und Hinweise wurden auf Beschluß des Rates in den Bebauungsplan eingearbeitet:

1) Für die *Deutsche Telekom AG*. ein Hinweis zu den einzuplanenden ausreichend breiten Leitungstrassen (ca. 0,50 m) für die Unterbringung von Telekommunikationslinien.

2) Der *Landkreis Soltau-Fallingb.ostel* erteilt die denkmalrechtliche Genehmigung für die Erdarbeiten der Erschließungsarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 unter der Auflage, dass das gesonderte Abnehmen des Mutterbodens im Bereich der Erschließung in Anwesenheit der Mitarbeiter der Denkmalpflege des Landkreises Soltau-Fallingb.ostel oder deren Beauftragten geschieht und ggf. ausreichend Gelegenheit zu einer Notgrabung gewährt wird.

2.1) Zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird eine Baugrenze im Abstand von 5,00 m vorgesehen, da das Weglassen von Baugrenzen nicht automatisch eine Grenzregelung nach NBauO bedeutet.

2.2) Kompensationsmaßnahmen und die Festsetzung des Straßenbegleitgrüns werden im Umweltbericht behandelt.

2.3) Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrundstücke.

3) Die *Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Verden* teilt mit, dass dem Planvorhaben nur zugestimmt wird, wenn die mit Schreiben vom 16.03.2000 für den Bebauungsplan Nr. 4 „Auf dem Oberfelde“ geforderte Vereinbarung für die Einmündung der Gemeindestraße „Auf dem Oberfelde“ geschlossen wird.

Außerdem ist die Erschließungsstraße im Rahmen eines gesonderten Verfahrens als öffentliche Gemeindestraße zu widmen.

Diese Angelegenheit wird im Zusammenhang mit der Ausbauplanung für den 2. Bauabschnitt erledigt, sobald nach dem Stand des Verfahrens für den Bebauungsplan „Auf dem Oberfelde II“ die Erschließungsplanung ansteht.

Aufgrund des Antrags des Ratsmitglieds Timrott wird einstimmig beschlossen, anstelle der im Entwurf vom 01.06.2006 vorgesehenen örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung die bereits vorhandene Gestaltungssatzung vom 04.11.2004 zu übernehmen.

Für den Fall, dass anlässlich der öffentlichen Auslegung keine Anregungen eingehen, die einer zusätzlichen Abwägung bedürfen, beschließt der Rat in seiner Sitzung am 20.09.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Auf dem Oberfelde II“ mit Begründung und Umweltbericht und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung in der Auslegungsfassung als Satzung gemäß §§ 6 und 40 NGO in Verbindung mit §§ 1 (3) und 10 BauGB und §§ 56, 97 und 98 NBauO.

V. Ergebnis der öffentlichen Auslegung/ Ergebnis der Abwägung des Rates

Die Anregungen und Hinweise des Landkreises Soltau-Fallingb.ostel wurden wie folgt in den B-Plan eingearbeitet:

1) Für die der Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft angewandte Methode ist die Aktualisierung anzuwenden. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden von der Planerin entsprechend überarbeitet und die Ersatzfläche wie folgt ermittelt:

Bebaute Fläche einschl. Nebenanlagen, Zufahrten etc. = ca. 2.500 m² + versiegelte

Verkehrsfläche von 540 m² = insgesamt 3.020 m² * 0,5 = 1.520 m².

Im Plangebiet kann nur eine Fläche von 900 m² als Ausgleich angerechnet werden, so dass ein Ersatzflächenanspruch von 620 m² verbleibt, der außerhalb des B-Planes nachgewiesen werden muß.

2) Der Ansicht des LK, dass durch Einzelbaumpflanzungen keine Aufwertungen möglich sind und daher nicht als Ersatz angerechnet werden können, wird nicht gefolgt.

3) Die im B-Plan bereits enthaltene Pflanzliste wurde mit den geforderten Angaben zu Stammumfang usw. vervollständigt.

4) Die dem vorliegenden Entwurf vom 5.01.2007 beigefügte Begründung enthält den nach Forderung des LK überarbeiteten Umweltbericht.

VI. Beratungen zum Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 16.01.2007 die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen geprüft und folgt den Beschlussempfehlungen der Planerin.

Die im Rahmen des Umweltberichtes ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden in der erforderlichen Größe von 620 m² auf folgenden gemeindeeigenen Flächen ausgeführt:

- Vorrangig Pflanzungen von Obstbäumen auf dem Dorfgemeinschaftsplatz in Norddrebber (Flurstück 262/1)
- Pflanzungen von Bäumen im Wegseitenraum des „Hohen Eschweges“ in Norddrebber (Flurstück 318/2)

Zusätzlich wird in den B-Plan aufgenommen: „Der Wendeplatz in der Planstraße wird als Spielstraße ausgebildet.“ Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird entsprechend ergänzt.

Somit hat der Rat der Gemeinde Gilten in seiner Sitzung am 16.01.2007 den Bebauungsplan Nr. 6 "Auf dem Oberfelde II" von Gilten mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

VII. Kosten der Erschließung/ Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes muß die Gemeinde die geplante öffentliche Straße mit den Entwässerungsanlagen, den Parkflächen und dem Straßenbegleitgrün sowie die öffentliche Grünfläche herstellen.

Bei den von der Gemeinde verfügbaren Flächen werden die Kosten durch Ablösebeiträge gedeckt. Diese Beiträge werden von der Gemeinde beim Verkauf der Baugrundstücke mit den Erwerbern vereinbart, indem diese im Rahmen der Beitragssatzungen der Gemeinde umgelegt werden.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.6 „Auf dem Oberfelde II“ von Gilten mit örtlicher Bauvorschrift und der zugehörigen Begründung wurde im Auftrag der Gemeinde Gilten ausgearbeitet von:

Evelyn Helmers Dipl.-Ing. Architektin
Mitglied AK Nieders. EL-Nr.: 10707
Poststraße Nr. 6 29690 Lindwedel
Tel.:05073/92090 Fax:05073/92091



Lindwedel, im Januar 2007

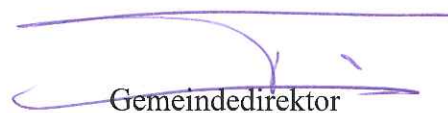
Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Gilten hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 16.01.2007 den Bebauungsplan Nr.6 und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 07. Feb. 2007


Bürgermeister




Gemeindedirektor