

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
I als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
TH 4,25 m Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

**Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

**WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE WASSER-
WIRTSCHAFT VORGESEHENE FLÄCHEN SOWIE DIE
FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES HOCHWASSER-
SCHUTZES UND DER REGELUNG DES WASSERAB-
FLUSSES FREIZUHALTEN SIND**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

RRB Regenwasserrückhaltebecken

**FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN, ABRABUNGEN ODER
FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND
ANDEREN BODENSCHÄTZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

h=0,4 Höhe der Aufschüttung in Meter

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche**

NACHRICHTLICH

Schalldämmbereiche (Lärmpegelbereiche)
gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414)
- zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den durch **TH** gekennzeichneten Gebieten darf die angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen, fertig ausgebauten und im Bebauungsplan Nr. 221 „Am grünen Wege“ festgesetzten Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, nicht überschritten werden. Dies gilt auch für Staffeleingeschosse, nicht jedoch für Dachgauben, sofern sie je Dachseite zusammen nicht länger sind als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge bzw. Zwerchhäuser, sofern sie je Dachseite nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge sind und nicht mehr als einen Meter aus der Ebene des aufgehenden Mauerwerks der Traufseite des Gebäudes herausragen (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß $R_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher (dB(A)) Außenlärmpegel $R_{w,res}$ [dB]	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils	
		Aufenthaltsräume	Bürosräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämmungsmaß ausgestattet sind. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der obigen Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und mit Ausnahme von Einfriedungen auch untergeordnete Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports südlich der beiden 4 m breiten öffentlichen Verkehrsflächen (Stichwege) (§ 23 (6) BauNVO).

- Je Baugrundstück ist lediglich eine Zufahrt zulässig, die eine maximale Breite von 6,0 m an einer Erschließungsstraße aufweisen darf (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB).

- Die festgesetzte Fläche für Aufschüttungen muss eine Höhe von 0,40 m über gewachsenem Boden aufweisen und in dieser Höhe erhalten werden (gemäß § 9 (1) Nr. 16 und 17).

- Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Fläche für Aufschüttungen ist insgesamt eine dreireihige Pflanzung aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Größenordnung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Der Reihenabstand muss jeweils 1,0 m und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen jeweils 1,5 m betragen. Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, und Bäume als zweimal verpflanzte Heister, Höhe 150 - 200 cm, zu pflanzen. Niedrigwachsende Straucharten sind in die der Offenlandschaft zugewandten Pflanzreihen zu setzen. Die Fläche für Aufschüttungen ist Bestandteil der Pflanzfläche. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

- Innerhalb der Wohnbauflächen ist je Baugrundstück ein höherwachsender standortheimischer Laubbaum (1. oder 2. Größenordnung; einschließlich Obstbäume) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

- Innerhalb der Verkehrsflächen sind insgesamt 6 Stück höherwachsende Laubbäume (1. oder 2. Größenordnung) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die einzelnen Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 9 m² umfassen, sofern die Baumstandorte in Asphalt- bzw. Pflasterflächen liegen. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- Bei der Herstellung der Einrichtung zur Regenwasserrückhaltung Böschungen mit Neigungen nicht steiler als 1 : 2 anzulegen. Erforderliche Befestigungen für Zufahrten, bauliche Einrichtungen zur Wasserbewirtschaftung o.ä. müssen sich auf das notwendige Minimum beschränken. Auf der Gesamtlänge sind 3 Stück standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm einschließlich Baumverankerung an geeigneten Stellen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Darüber hinaus sind an geeigneten Stellen insgesamt 30 Stück standortheimische Sträucher als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Gemeinde Giesen spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 221 „Am grünen Wege“ der Gemeinde Giesen.

§ 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10° - 45° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretenden Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Stellplätze

Je Wohninheit sind mindestens zwei Stellplätze für PKW anzulegen.

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Flächen für Aufschüttungen sind ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Maschendrahtzäune und Knotengeflechtzäune. Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Verkehrsfläche aufweisen.

§ 5 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in §§ 2 bis 5 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift enthaltenen Regelungen entspricht, auch wenn sie baugenehmigungsfrei ist. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: „Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“
© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 88 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Giesen den Bebauungsplan Nr. 221, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Giesen, den

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

Giesen, den

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Emmerke Flur: 3

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

© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-137/2017 vom 11.05.2017). 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.

Hildesheim, den

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim

.....
Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im August 2017

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Löhnerweg 10 · 30559 Hannover
Telefon (531) 525252 · Fax 525662

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Giesen, den

.....
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom bis erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gegeben.

Giesen, den

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Giesen, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Giesen, den

.....
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Giesen, den

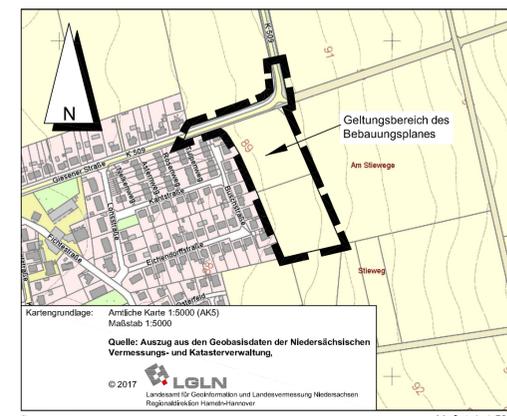
.....
Bürgermeister

Giesen, den

.....
Bürgermeister

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersicht 1:5000)
- Grünland



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

GIESEN OS EMMERKE

BEBAUUNGSPLAN NR. 221 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

AM GRÜNEN WEGE

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2013
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LÖTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB				
bearbeitet am: 25.10.2017 / BAU	bearbeitet am: 1.11.2017 / BAU				