

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der derzeit gültigen Fassung und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Giesen den Bebauungsplan Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg", (Ortschaft Emmerke) mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Giesen, den

<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>Bürgermeister</span></div></div>
<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>Bürgermeister</span></div></div>

## PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte ALK Gemarkung Giesen, Flur 6 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: November 2025, Verfahrensnummer Az 253503 (AZ 252014)). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Hildesheim, den

<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>Bürgermeister</span></div></div>
<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>Bürgermeister</span></div></div>
<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>gez.</span></div></div>
<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>Dipl.-Ing. Marco Jankowski</span></div></div>
<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</span></div></div>
<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>Immengarten 15</span></div></div>
<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>31134 Hildesheim</span></div></div>

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover  
Telefon: (0511) 85 65 8-0 • Fax: (0511) 85 65 8-99 • eMail: email@srl-weber.de

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Giesen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Giesen, den

<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>Bürgermeister</span></div></div>
<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>Bürgermeister</span></div></div>

### Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Giesen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich Begründung ist vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht worden. Zusätzlich haben die Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegen.

Giesen, den

<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>Bürgermeister</span></div></div>
<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>Bürgermeister</span></div></div>

### Fortsetzung - VERFAHRENSVERMERKE

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Giesen hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Giesen, den

<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>Bürgermeister</span></div></div>
<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>Bürgermeister</span></div></div>

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. auf der Internetseite www.landkreishildesheim.de bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Giesen, den

<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>Bürgermeister</span></div></div>
<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>Bürgermeister</span></div></div>

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Giesen, den

<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>Bürgermeister</span></div></div>
<div><div><span><span> </span></span></div><div><span>Bürgermeister</span></div></div>

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im **Allgemeinen Wohngebiet mit abweichender Bauweise WA 3** sind nur Einzel-, Reihen- und Kettenhäuser mit jeweils 1 Wohneinheit pro Haus und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Reihen- und Kettenhausanlagen sowie Einzel- und Doppelhäuser dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

Je Haus ist ausnahmsweise 1 Einliegerwohnung zulässig.

2. In den **Allgemeinen Wohngebieten** ist pro Wohngrundstück 1 **Grundstückszufahrt** in einer Breite von bis zu 6 m zulässig. Bei Wohngrundstücken, die mit einem Doppelhaus bebaut werden, sind 2 Grundstückszufahrten zulässig, die einen Mindestabstand von 6 m zueinander haben müssen.

3. Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete** sind **Garagen und Carports** in einem Mindestabstand von 3,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

4. Die **öffentlichen Stellplätze** im Straßenraum, die **privaten Stellplätze** und die **Zufahrten** zu den Wohngrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert ≤0,6 zu befestigen (entsprechend DIN 1986-100).

5. Das **Geh- und Fahrrecht** innerhalb der Flächen für Regenrückhaltung und WA 1 ist zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen.

### FESTSETZUNGEN SCHALLSCHUTZ

#### 6. Passiver Schallschutz

a) Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen die Außenbauteile je nach Lärmpegelbereich (siehe Planzeichnung) gesamte bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) gemäß der untenstehenden Tabelle aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der DIN 4109 durch den Bauherrn in Form eines Schallschutznachweises gegen Außenlärm prüfbar nachzuweisen.

### Fortsetzung - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches gesamtes Schalldämm-Maß der Außenbauteile R' <sub>w,ges</sub> [dB]	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	Bürosräume und Ähnliches
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40
VI	80	50	45

b) Für die von der Bundesstraße 1 sowie den Eisenbahnstrecken 1770 und 1774 abgewandten Fassadenseiten können ohne besonderen Nachweis um 5 dB verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden.

c) Räume, die zum Schlafen geeignet und deren Fassaden einem Beurteilungspegel von L<sub>r</sub> > 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind zur gleichzeitigen Sicherstellung eines erholsamen Schlafes bei geschlossenem Fenster und eines gleichzeitig hygienischen Raumklimas mit fensterunabhängigen, schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Bei Vorhandensein einer wohnungs- oder gebäudezentralen Lüftungsanlage in den entsprechenden Räumen kann auf schalldämmte Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

Die ergriffenen Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu benennen.

d) Von den Festsetzungen Ziffer 6 a) bis c) kann im Einzelfall ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist oder andere Beurteilungspegel aufgezeigt werden. Die Prüfung/der Nachweis erfolgt gemäß DIN 4109 (Ausgabe 2018) in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 (1999) sowie gemäß VDI 2719 (1987). (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### FESTSETZUNGEN ZUR BEPFLANZUNG

7. Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete** ist je Wohngrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum wahlweise entsprechend der Pflanzliste 1 "Laubbäume, mittel- bis kleinkronig" und der Pflanzliste 2 "Obstbäume" anzupflanzen.

8. Innerhalb der **Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** ist ein freiwachsender, höhengestufter Gehölzstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Der Pflanzstreifen in einer ausgewachsenen Breite von 5 m ist mit einer ein- bis zweireihigen Heckenpflanzung zu bepflanzen, der Abstand der Gehölze untereinander beträgt ca. 2,50 m. Die Auswahl der Gehölze hat wahlweise aus der Pflanzliste 1 "Laubsträucher" in einer Mischung aus mindestens fünf verschiedenen Arten zu erfolgen. Die Wahl von Ziergehölzarten ist auf maximal 50 Prozent der Anzahl zu pflanzender Gehölze beschränkt.

Die nicht mit Gehölzen beplanten Randflächen sind als krautige Saumstreifen zu entwickeln. Mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art innerhalb der Flächen unzulässig.

9. Die **anzupflanzenden Gehölze der textlichen Festsetzungen Nr. 7 bis 9** sind in der Folge dauerhaft zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Gehölze und ihr Schirmbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu sichern und zu schützen. Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

### LISTE DER GEHÖLZARTEN

#### Pflanzliste 1

##### Laubbäume, mittel- bis kleinkronig:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

##### Laubsträucher (Ziergehölzarten mit "" gekennzeichnet):

Amelanchier lamarckii*	Felsenbirne
Cornus mas*	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
subsp. sanguinea oder hungarica	
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Enggriffliger Weißdorn
Deutzia hybrida "Mont Rose"	Rosen-Deutzie
Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia*	Forsythie
Kolkwitzia amabilis*	Kolkwitzie
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus Hybr. 'Hillieri'	Zierapfel 'Hillieri'
Philadelphus coronarius*	Europäischer Pfleifenstrauch
Physocarpus opulifolius*	Blasenpiere
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

### Fortsetzung - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Spiraea x cinerea 'Grefsheim'

Spiraea x vanhouttei\*

Syringa vulgaris in Sorten\*

Viburnum opulus

Weigela hybrida in Sorten\*

#### Heckengehölze:

Carpinus betulus  
Salix cinerea  
Cornus sanguinea  
Cornus alba  
Prunus Spinosa  
Corylus avellana  
Fagus sylvatica

Brautspiere 'Grefsheim'

Prachtspiere

Gemeiner Flieder 'A. an L. Späth' /  
'M. Buchner'  
Gewöhnlicher Schneeball  
Weigelia 'Eva Rathke' /  
'Bristol Ruby'

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:

- **Hochstämm**, STU mind. 12 - 14 cm oder Solitär, mind. 3 Gst., mind. 300 - 350 cm

- **Sträucher**, mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mind. 100 - 125 cm

- **Heckengehölze**, mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

#### Pflanzliste 2

##### Obstbäume:

Äpfel Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel  
Birnen Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneaux  
Zwetschen Hauszweische, Wangenheim's Frühzweische, Grüne Reneklode, Nancy Mirabelle  
Süßkirschen Schneiders späte Knorpelkirsche,  
Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe  
Walnuss Juglans regia (in Sorten)

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:

- **Hochstämme**, STU mind. 10 - 12 cm

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

#### § 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg".

#### § 2 Dach

##### § 2.1 Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung darf 20° nicht unterschreiten und 45° nicht überschreiten.

Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachaufbauten, Wintergärten, Garagen, Carports und Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen, Dachgauben und Zwerchgiebel, und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Bauordnungsverordnung (BauNVO).

##### § 2.2 Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebel

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebel insgesamt je Dachseite nicht länger als zwei Drittel der jeweiligen Dachlänge sein.

#### § 3 Einstellplätze für Pkw

In den **Allgemeinen Wohngebieten WA 1** und **WA 2** sind für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens 2 Einstellplätze, für Gebäude mit mehr als 1 Wohneinheit mindestens 1 Einstellplatz pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück anzulegen.

Im **Allgemeinen Wohngebiet WA 3** sind für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens 2 Einstellplätze, für Gebäude mit mehr als 1 Wohneinheit mindestens 1 Einstellplatz pro Wohneinheit innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 anzulegen. Die Stellplätze sind den Baugrundstücken zuzuordnen.

Aufstellplätze vor Garagen und Carports gelten als Stellplätze.

#### § 4 Einfriedungen

In den **Allgemeinen Wohngebieten** dürfen Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Zusätzliche Zaunfüllungen jeglicher Art (wie z.B. Sichtschutzstreifen, Zaun-Blenden, Sichtschutznetze oder -matten) sind unzulässig. Mauern in Gabionenbauweise sind unzulässig.

#### § 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO), wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### Fortsetzung - ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

#### § 6 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim in Kraft.

## HINWEISE

### Denkmalschutz

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen, es wird auf die Genehmigungspflicht von Erdarbeiten hingewiesen. Die §§ 10, 12-14 und 35 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten.

### Emissionen der Landwirtschaft

Im Plangebiet muss mit ortsüblichen Geräuschen, Gerüchen und Stäuben aus der Landwirtschaft gerechnet werden, die durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie durch landwirtschaftliche Betriebe entstehen.

### Artenschutz

Bei Rückschnitts-, Rodungs- und Abrissarbeiten sind die Verbote des besonderen Artenschutzes zu beachten (§§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Das Fällen und Roden des Baum- und Gehölzbestandes darf nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres erfolgen.

### Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser im Haushalt und im Garten (z.B. zur Bewässerung) zu nutzen.

### Schotter- und Kiesgärten

Innerhalb der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind Schotter- und Kiesgärten gemäß § 9 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unzulässig.

### Gehölzpflanzungen

Sämtliche Pflanzmaßnahmen haben unter Beachtung des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachBG) zu erfolgen.

### Schallschutzmaßnahmen und schalltechnische Untersuchungen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der Normenreihe DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 2). Grundlage der Festsetzungen sind die Ergebnisse der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführten schalltechnischen Untersuchung Nr. 25-055 vom 12. Dezember 2025 des Ingenieurbüros Dietze Akustik und Bauphysik aus Hildesheim. Eine Einsichtnahme in die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Fachbereich III - Bauen und Umwelt der Gemeinde Giesen möglich.

## RECHTSGRUNDLAGEN

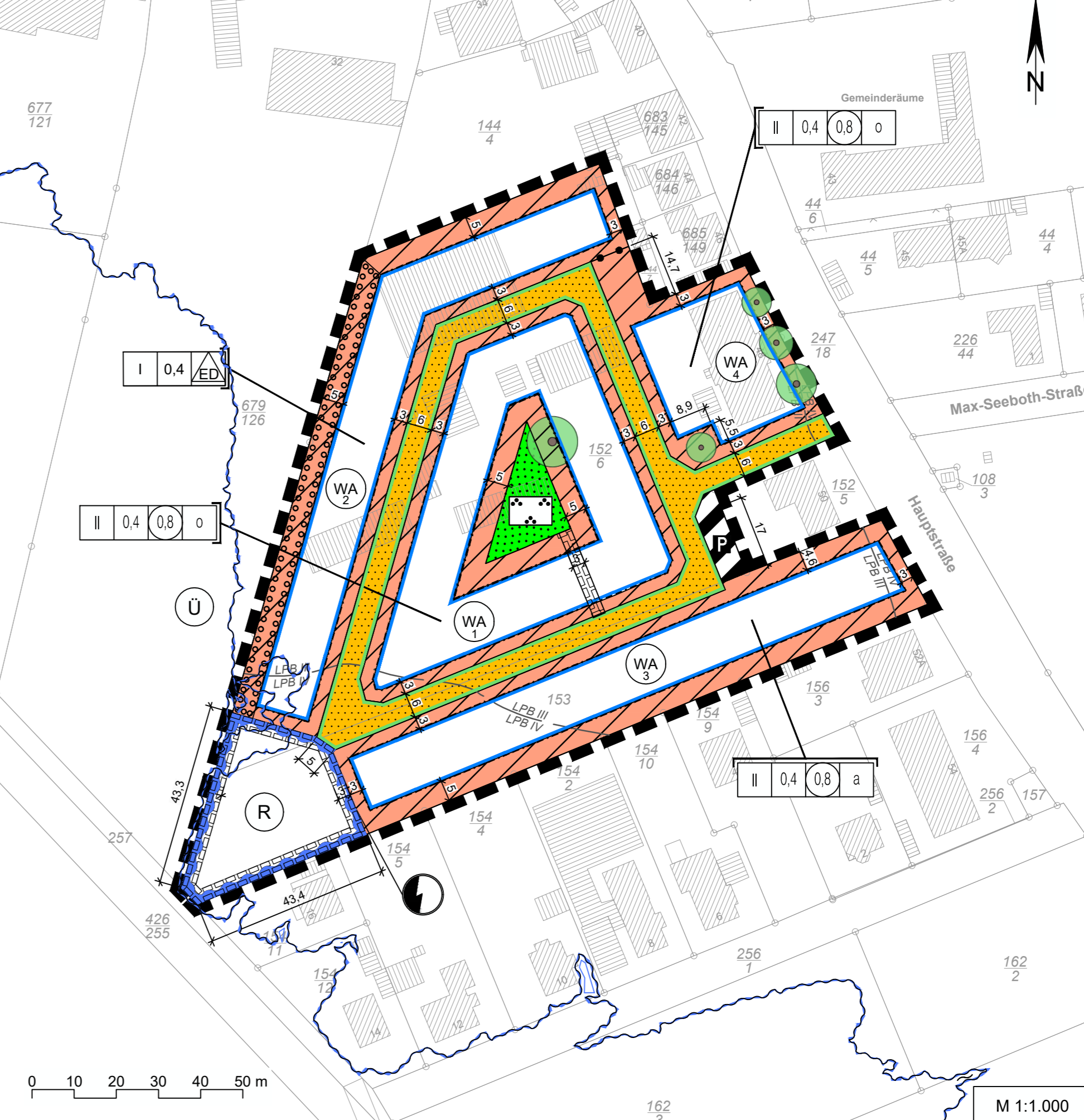
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)



### Fortsetzung - PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

**R** Fläche für Wasserwirtschaft, Zweckbindung Entwässerung und Regenrückhaltung

**7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**G** Erhaltung von Bäumen

**8. Sonstige Planzeichen**

**WA 1-4** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 223 "Am Schleifmühlenweg"

**Ü** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

**LPB III / LPB IV** Maßgeblicher Außenlärmpegel L<sub>a</sub> in dB und Lärmpegelbereich in dB (A) (entsprechend textl. Festsetzungen zum Schallschutz)

**Ü** Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

#### 9. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

**Ü** Überschwemmungsgebiet, vorläufig gesichert

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 4 BauNVO, § 5a BauNVO)

**WA 1-4** Allgemeine Wohngebiete  
z.B. 3 = Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete

**Ü** überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

#### 2. Bauweise, Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**—** Baugrenze

z.B.: **I** Zahl der Vollgeschosse

z.B.: **0,4** Grundflächenzahl GRZ

z.B.: **0,8** Geschossflächenzahl GFZ

**o** Offene Bauweise **ED** Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)

**a** Abweichende Bauweise

#### 3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**■** Straßenverkehrsflächen

**—** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**P** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

#### 4. Fläche für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs.