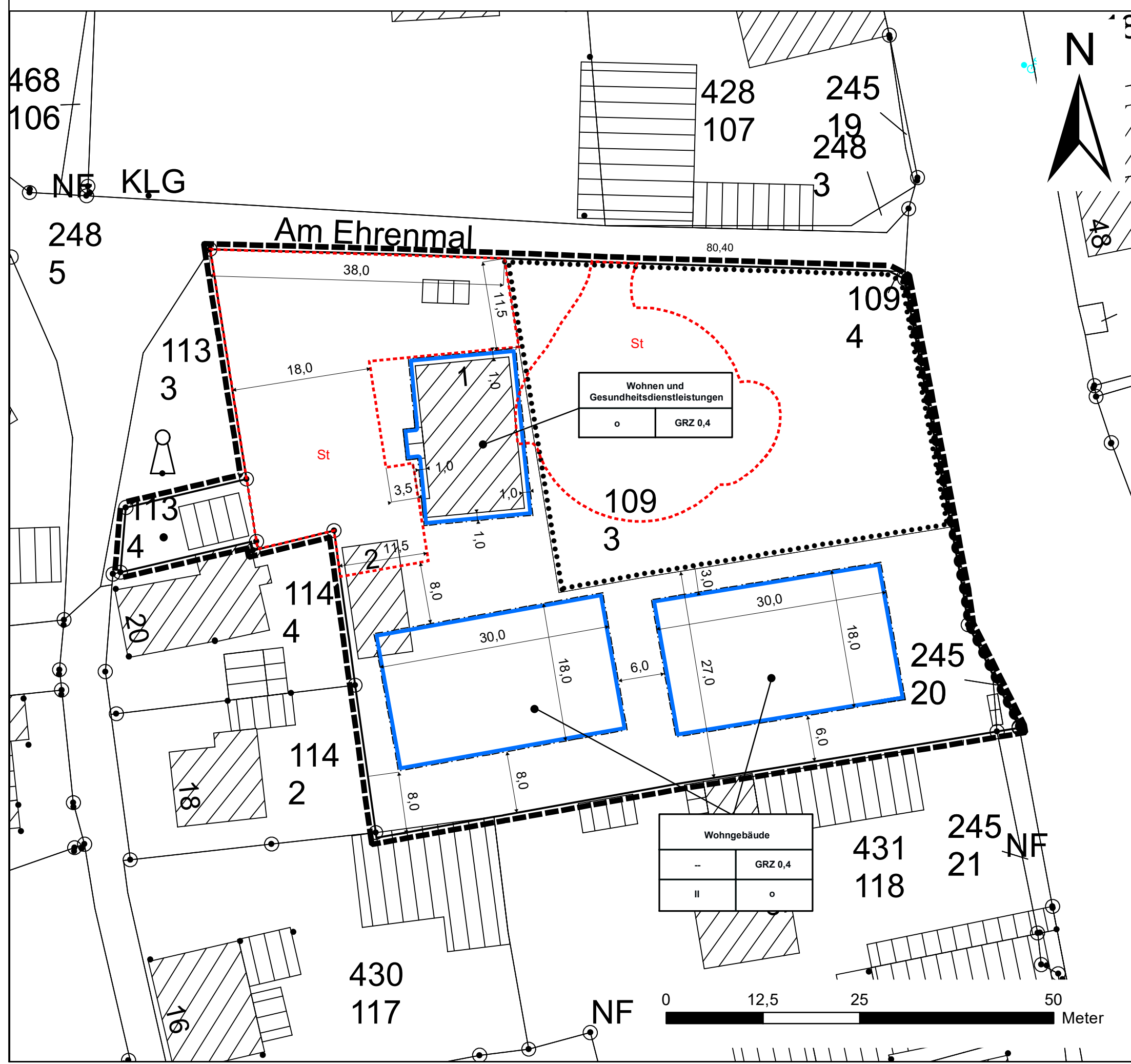


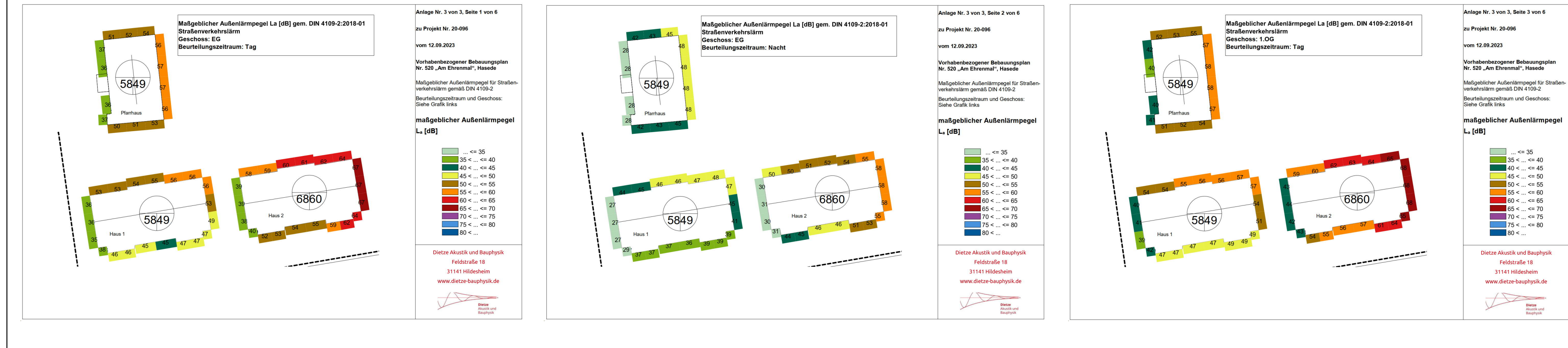
Teil A: Planzeichnung



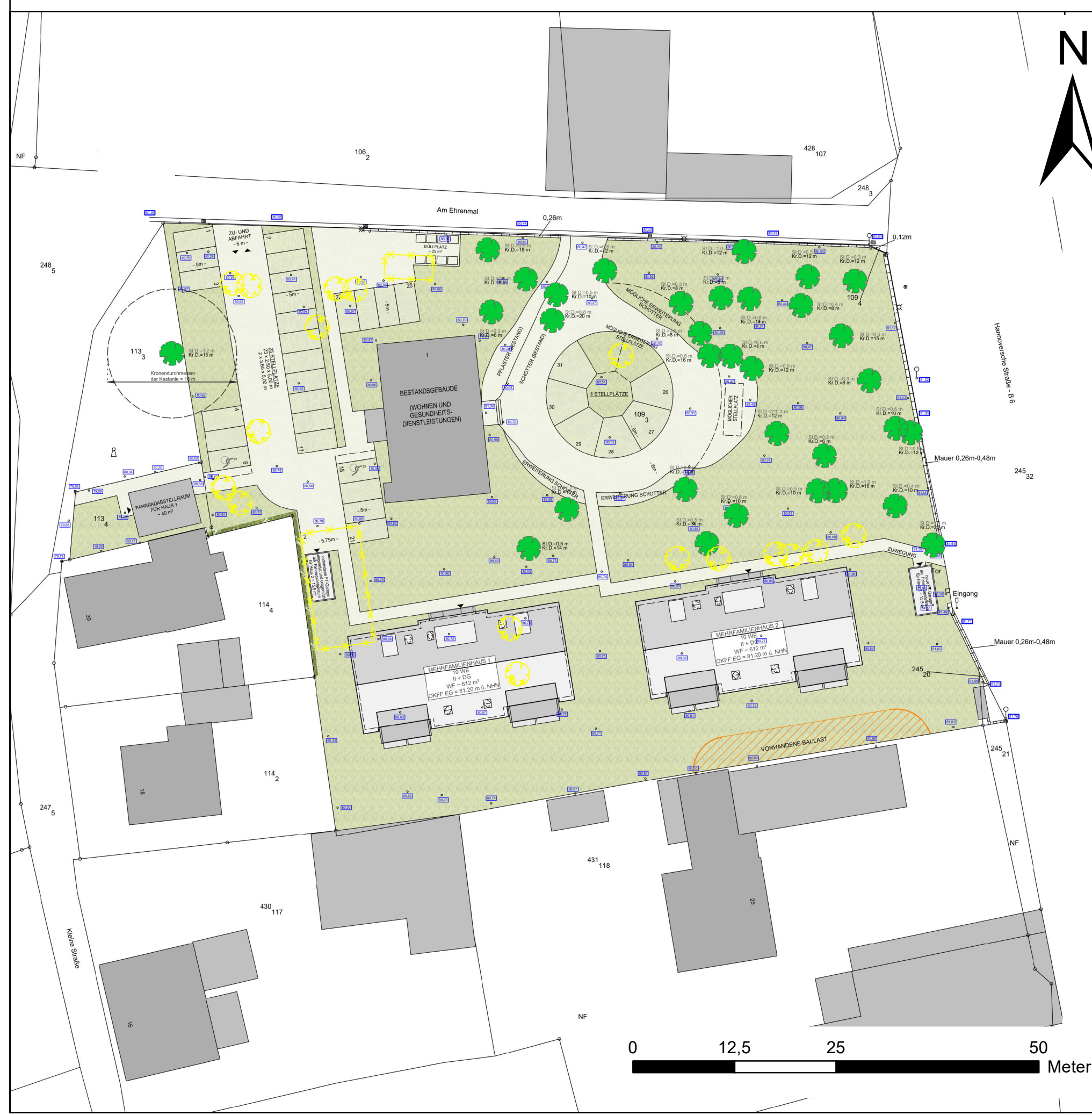
zu Teil C: Neubau Ansichten



Zu Teil C: Maßgebliche Außenlärmpegel für Straßenverkehrslärm gemäß DIN 4109-2 für unterschiedliche Geschosse und Beurteilungszeiträume (Tag und Nacht)



Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes sind zwei Wohngebäude sowie ein Gebäude für Wohnen und Gesundheitsdienstleistungen mit den entsprechenden Haupt- und Nebenanlagen, Müllbehälterstandplätzen sowie Stellplätzen, Carports und Garagen einschließlich Zufahrten zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Die gemäß § 19 BauNVO festgesetzte Grundfläche darf durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Zusätzliche Überschreitungen sind auch als Ausnahme unzulässig (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO).

3. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Innerhalb der mit „St“ festgesetzten Fläche sind Stellplätze, Carports und Garagen einschließlich Zufahrten sowie Müllbehälterstandplätze zulässig.

4. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Einzelbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über Boden gemessen, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbäumens zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3x verpfändet mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm. Bei allen Hoch- und Tiefbaumfällungen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

5. ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB 10 heimische, standortgerechte Laubbäume (1. oder 2. Ordnung, s. Tabelle) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3x verpfändet mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm. Bei allen Hoch- und Tiefbaumfällungen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Die Anpflanzung hat nach Fertigstellung der Hauptanlagen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der darauffolgenden Pflanzperiode fachgerecht zu erfolgen. Der Standort ist unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Vorgaben frei wählbar.

Beispiele für heimische standortgerechte Laubbäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume 1. Ordnung:	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Buche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Bäume 2. Ordnung:	
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Elbersche

Hinweis: Bei allen neuen Gehölzpflanzungen sind die Vorgaben (Abstände) des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

6. MAßNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarimmedielfläche). Werden auf einem Dach Solarimmedielkollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zur realisierenden Solarimmedielfläche angerechnet werden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

7. FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

a) Es besteht die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz: Gebäudesetten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen sind mit einem gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß wgs entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1 (derzeit aktuelle Ausgabe: Januar 2018) zu realisieren. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109-2 (derzeit aktuelle Ausgabe: Januar 2018) nachzuweisen.

b) In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind bei Beurteilungspegeln $L_{tr} > 45$ dB schalldämmende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäußseite besteht. Ein entsprechender Nachweis der ausreichenden Schalldämmung solcher Systeme ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

c) Dem Wohnen dienende Aufenthaltsräume (schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109) dürfen an der Ostseite des östlichen Hauses (Mehrfamilienhaus 2) nicht angeordnet werden, sofern sie keine Fenster-/Belüftungsmöglichkeiten zu anderen Fassadenseiten aufweisen.

d) Auf der Ostseite des östlichen Hauses (Mehrfamilienhaus 2) dürfen wohnlich genutzte Außenbereiche wie Balkone, Loggen und Terrassen nicht straßenabgewandt (Richtung Osten) angeordnet werden. Dies gilt nicht, sofern gemäß Punkt 1) nachgewiesen werden kann, dass sich durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper die Beurteilungspegel auf maximal 60 dB(A) tags verringern.

e) Die drei straßenahen Außenwände, die derzeit planerisch auf der Südseite des östlichen Hauses (Mehrfamilienhaus 2) angeordnet sind, sind in allen Geschossen in voller Bauteildicke der Außenwände mit einem mindestens 2 m hohen Schallschutzwand gegen die Hannoversche Straße abzusichern, sofern nicht gemäß Punkt 1) nachgewiesen werden kann, dass sich durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper die Beurteilungspegel auf maximal 60 dB(A) tags verringern.

f) Sofern in einem separaten Nachweis abweichende Beurteilungspegel bzw. abweichende maßgebliche Außenlärmpegel zu den vorgenannten Punkten a) bis e) aufgeführt werden können, sind diese als maßgeblich anzusehen. Von den in der Anlage zum schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegeln für Straßenverkehrslärm kann dann abgewichen werden. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu führen.

8. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
(§ 12 Abs. 3 BauGB)
Der nebenstehende Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) besteht aus folgenden Teilen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung
- Ansichten zu Neubausmaßnahmen
- maßgebliche Außenlärmpegel

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Giesen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 520 „Am Ehrenmal“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Giesen, den _____
Bürgermeister _____

2. Vervollständigung
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
©2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den _____
(Off. best. Vermessungsbüro)

3. Planverfasser
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 520 „Am Ehrenmal“ wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel. 04261 / 92930 Fax 04261 / 92930
E-Mail: info@gpp-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____
(M. Dieckes)
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Giesen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 520 „Am Ehrenmal“ und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 520 „Am Ehrenmal“ sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Giesen, den _____
Bürgermeister _____

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Giesen hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 520 „Am Ehrenmal“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Giesen, den _____
Bürgermeister _____

6. Inkrafttreten
Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 520 „Am Ehrenmal“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 520 „Am Ehrenmal“ ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Giesen, den _____
Bürgermeister _____

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 520 „Am Ehrenmal“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Vorgehen des Bebauungsplans und des Abwägungsverfahrens oder Mängel des Abwägungsverfahrens nicht geltend gemacht worden.

Giesen, den _____
Bürgermeister _____

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Giesen am _____ diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 520 „Am Ehrenmal“ bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Giesen, den _____
Bürgermeister _____

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 520 "Am Ehrenmal"

M 1:5.000



Entwurf
GEMEINDE GIESEN
OS Hasede

Maßstab 1 : 1.000
Stand: 15.09.2023