PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr.1 und 5)

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 gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

RRB — Regenwasserrückhaltebecken

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON 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)

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN 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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I Seite 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2013 (Nds. GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert am 23.07.2014 (Nds. GVBl. Seite 206)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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. 220 „Stieweg Ost" festgesetzten Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, nicht überschritten werden. Dies gilt auch für Staffelgeschosse, nicht jedoch für Dachgauben, sofern sie je Dachseite zusammen nicht länger sind als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

2. 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 (§ 23 (5) BauNVO).

3. 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).

4. 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).

5. 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 Strauchsorten 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)

6. 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 zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

7. Innerhalb der Verkehrsflächen sind insgesamt 12 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).

8. Bei der Herstellung der Einrichtung zur Regenwasserrückhaltung ist durch die Ausformung der Böschungen mit Neigungen nicht steiler als 1 : 2 eine möglichst naturnahe Gestaltung zu gewährleisten. Erforderliche Befestigungen für Zufahrten, bauliche Einrichtungen zur Wasserbewirtschaftung o.ä. müssen sich auf das notwendige Minimum beschränken.
Auf der Gesamtfläche 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).

9. 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. 220 „Stieweg Ost" der Gemeinde Giesen.

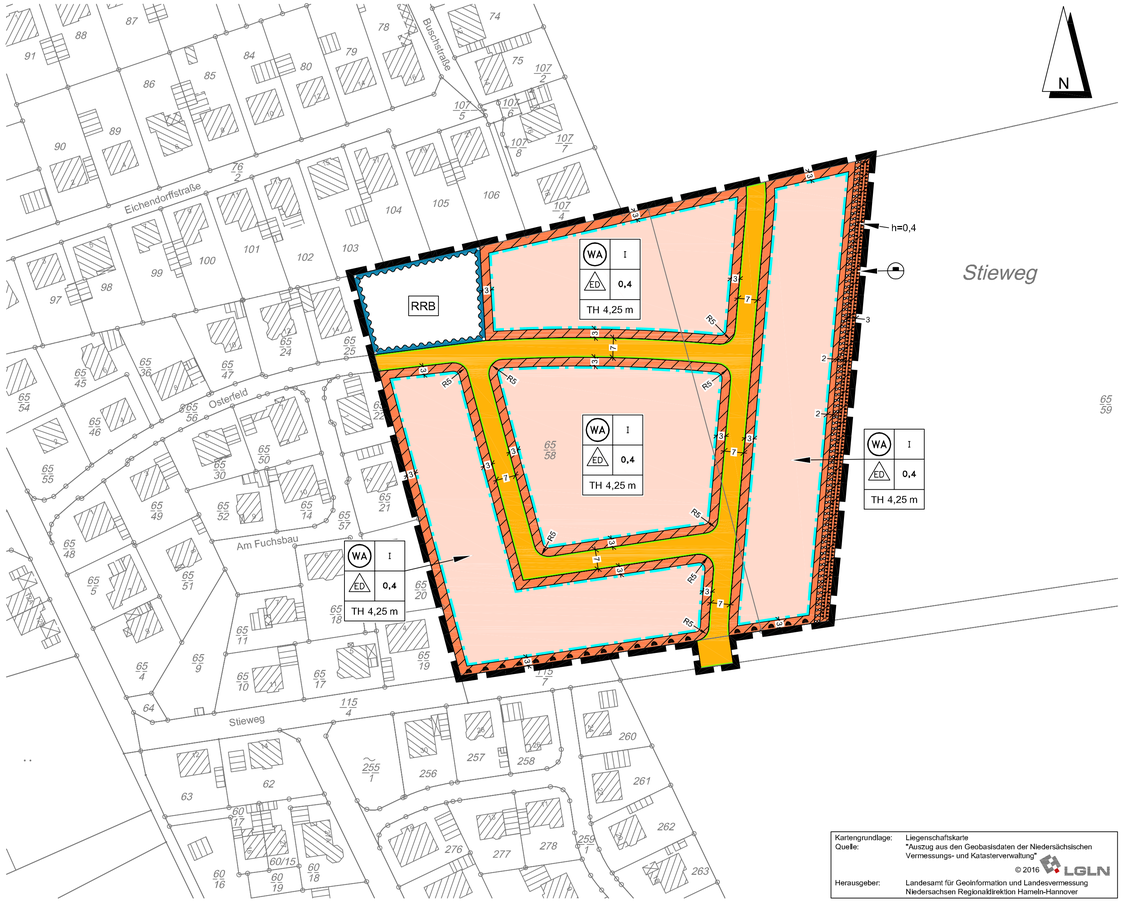
§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10° - 45° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretenden Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports,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

§ 3 Stellplätze
Je Wohneinheit 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.



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 § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 220, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss 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: 2

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

© 2016 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 (L4-268/2016 vom 24.08.2016). 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 September 2016

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15 30559 Hannover
Telefon (0511) 522530 Fax 529662

Öffentliche Auslegung

Der Rat/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 ausgelegen.

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 ausgelegen.

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

Giesen, den

Bürgermeister

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

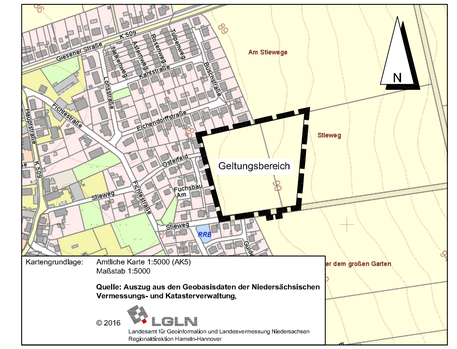
Bebauung

Flurstücksgrenze

Nutzungsgrenze

Höhenlinie über N.N. (siehe Übersicht 1:5000)

Grünland



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
© 2016 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

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

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 220 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

STIEWEG OST

M. 1:1000

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

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB				
bearbeitet am: 13.9.2016 / KE / BAU	bearbeitet am: 13.2.2017 / BAU				