

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO -)
WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
TH 7,5 m Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
Offentliche Parkfläche
P

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünanlage, öffentlich
RRB Regennrückhaltebecken

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
LW Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach
anderen Vorschriften getroffen werden können
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN
Schalldämmbereiche (Lärmpegelbereiche)
gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr.8 und Nr.9)
Umgrünung der Flächen für besondere An-
lagen und Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne
des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze sonstiger Geltungsbereich
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)

NACHRICHTLICH
Überschwemmungsgebiet
(nachrichtlich Verordnungsfläche)

Richtfunktrasse
(nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt
geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.7.2020 (Nds. GVBl.
244)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert
durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl.
S. 244)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990
(BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des
Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

GROß FÖRSTE



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. 310 „Am großen Bühfeld“ festgesetzten Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, nicht überschritten werden. Dies gilt auch für Staffeltageschosse, nicht jedoch für Dachgauben, sofern sie je Dachseite zusammen nicht länger sind als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge bzw. Zwerghäuser, 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).
2. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (die Norm ist zu beziehen beim Beuth Verlag / Beuth bzw. einzusehen im Baumart der Gemeinde Giesen, Rathausstr. 27, 31180 Giesen während der üblichen Öffnungszeiten) sind Gebäudesellen und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß RW,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:
Tabelle mit Spalten: Lärmpegelbereiche, Maßgeblicher(A) Außenlärmpegel RW,res (dB), Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils, Aufenthalts-räume, Büroräume und ähnliches.
3. Innerhalb der Baugebiete, für die eine eingeschlossene Bauweise festgesetzt ist, sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnheiten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB).
4. Eine Überschreitung der gemäß § 19 BauNVO zulässigen Grundfläche einschließlich der in § 19 (4) BauNVO benannten Überschreitungsmöglichkeit durch dort genannte Anlagen ist auch als Ausnahme unzulässig (gemäß § 19 (4) BauNVO).
5. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
Werten auf einem Dach Solarvermögensanlagen installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB).
6. 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 (gemäß § 23 (5) BauNVO).
7. Je Baugrundstück ist lediglich eine Zufahrt zulässig, die eine maximale Breite von 6,0 m an einer Erschließungsstraße aufweisen darf. Alternativ sind je Baugrundstück, das mindestens zwei Wohnheiten beinhaltet, maximal zwei Zufahrten mit jeweils maximal 3,00 m Breite zulässig, wenn sie mindestens 10 m voneinander getrennt sind (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 310 „Am großen Bühfeld“ der Gemeinde Giesen.
§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° - 45° zulässig.
Eingangsbüchereien, Hauseingangstreppe, 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
Innerhalb der eingeschlossen bebauten Wohngebiete sind je Wohnheit mindestens 2 Stellplätze für PKW anzulegen.
§ 4 Einfriedungen
Einfriedungen innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Maschen- drahtzäune und Kriechgitterzäune.
Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Verkehrsfläche aufweisen.
§ 5 Freilichtanlagen
Freilichtanlagen 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 baugewohnungsgemäß ist.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

NACHRICHTLICH

- 1. Archäologische Funde und Befunde im Zuge von Erdarbeiten können nicht ausgeschlossen werden können. Es wird auf die Genehmigungspflicht jeglicher Erdarbeiten gemäß § 10 I. V. m. §§ 12-14, 35 NdsSchG verwiesen.
2. Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

GIESEN



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

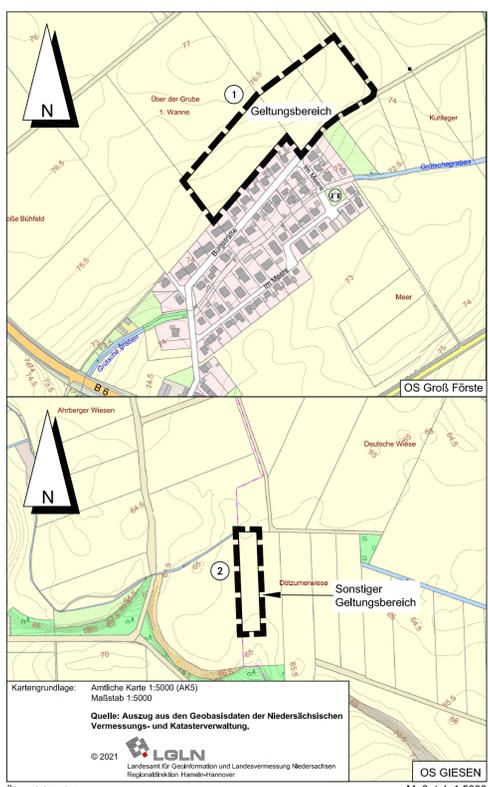
- gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 310 „Am großen Bühfeld“ der Gemeinde Giesen.
§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° - 45° zulässig.
Eingangsbüchereien, Hauseingangstreppe, 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
Innerhalb der eingeschlossen bebauten Wohngebiete sind je Wohnheit mindestens 2 Stellplätze für PKW anzulegen.
§ 4 Einfriedungen
Einfriedungen innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Maschen- drahtzäune und Kriechgitterzäune.
Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Verkehrsfläche aufweisen.
§ 5 Freilichtanlagen
Freilichtanlagen 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 baugewohnungsgemäß ist.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

NACHRICHTLICH

- 1. Archäologische Funde und Befunde im Zuge von Erdarbeiten können nicht ausgeschlossen werden können. Es wird auf die Genehmigungspflicht jeglicher Erdarbeiten gemäß § 10 I. V. m. §§ 12-14, 35 NdsSchG verwiesen.
2. Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
Flurstücksgrenze
Graben
Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)



Übersichtskarte

GIESEN
OS GROß FÖRSTE,
OS GIESEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 310
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
AM GROßEN
BÜHFELD
M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2021, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2021,
PLANZEICHENVERORDNUNG 2017,
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2020
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2020
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

Table with 2 columns: 'gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB' and 'bearbeitet am: 4.11.2021 / ODE'.