PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Allgemeine Wohngebiete

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

of no

offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer

P

Öffentliche Parkfläche

Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauGB)



Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünanlage, öffentlich

RRB

Regerrackratebecker



Flächen für die Landwirtschaft

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



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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

(siehe Textliche Festsetzungen Nr.8 und Nr.9)

Schalldämmbereiche (Lärmpegelbereiche)

gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)



bereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze sonstiger Geltungsbereich

des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungs-



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

NACHRICHTLICH



Überschwemmungsgebiet (nachrichtlich Verordnungsfläche)

(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Richtfunktrasse (nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBI. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBI. I S. 1802)

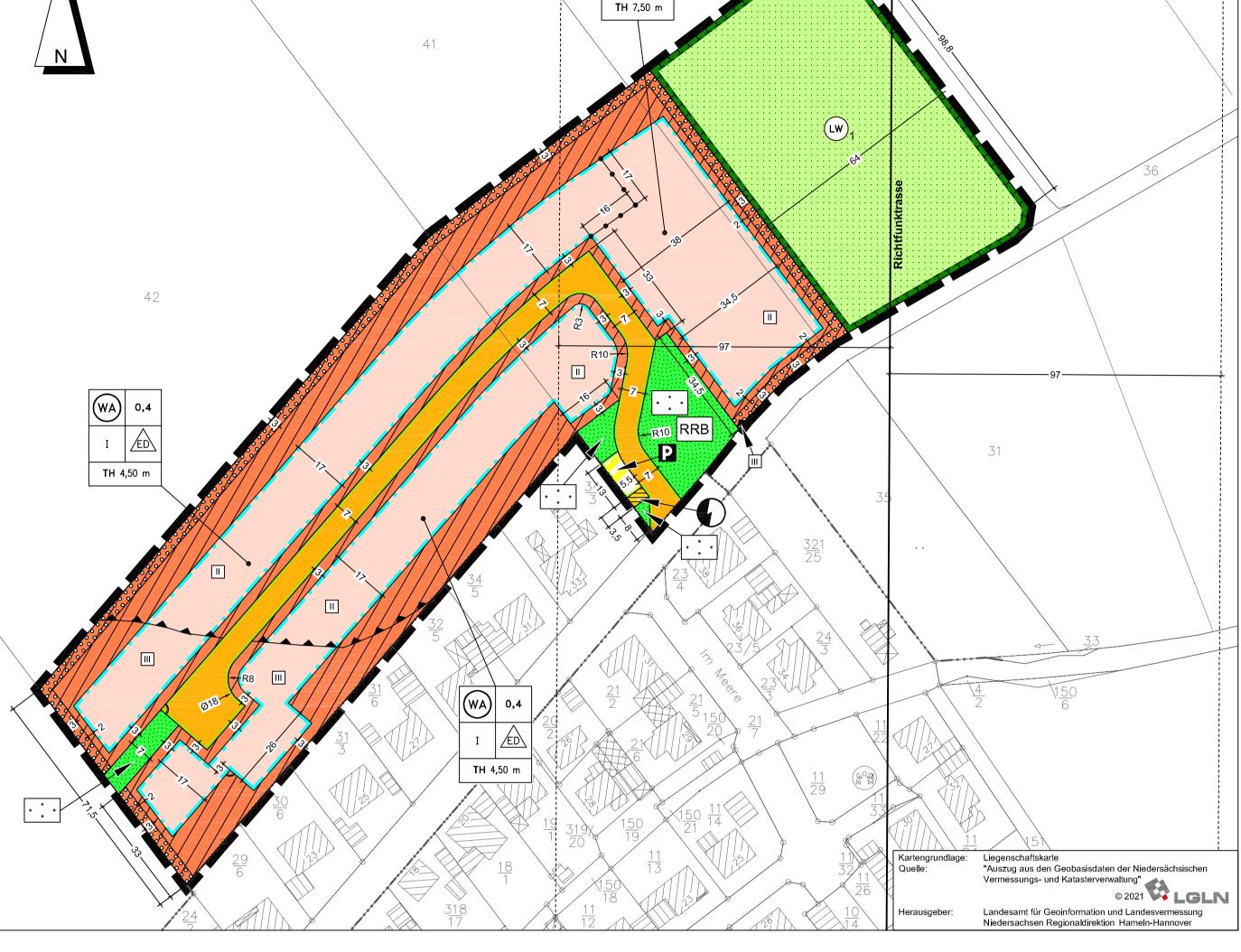
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBI. I S. 1802)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBI. 2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.7.2020 (Nds. GVBI. 244)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds.

GVBI. S. 244)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 Seite 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBI. I S. 1057)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GROß FÖRSTE

1. In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen dem aufsteigenden Mauerwerk der 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 Staffelgeschosse, 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 / Berlin bzw. einzusehen im Bauamt der Gemeinde Giesen, Rathausstr. 27, 31180 Giesen während der üblichen Öffnungszeiten) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß R'W,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegel- bereiche	Maßgeblicher[dB(A)] Außenlärmpegel R'W.res [dB]	Erforderliches resul- tierendes Schalldämm maß des Außenbauteils	
bereierie		Aufenthalts-	Büroräume
		räume	und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß 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.

- 3. Innerhalb der Baugebiete, für die eine eingeschossige Bauweise festgesetzt ist, sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- 4. Die gemäß § 19 BauNVO festgesetzte Grundfläche darf durch die im § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Zusätzliche Überschreitungen sind 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 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden (gemäß § 9 (1) Nr. 23b 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 Wohneinheiten beinhaltet, maximal zwei Zufahrten von jeweils maximal 3,00 m Breite zulässig, wenn sie mindestens 10 m voneinander getrennt sind (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB).
- Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist insgesamt eine zweireihige Pflanzung aus standortheimischen Sträuchern 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, zu pflanzen. Niedrigwachsende Straucharten sind in die der Offenlandschaft zugewandten Pflanzreihen zu setzen. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- 9. 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).
- 10. 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).
- 11. Die durch 1 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft ist dauerhaft entsprechend den Habitatund Nahrungsansprüchen der Art "Feldhamster" zu bewirtschaften (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- 12. Innerhalb der im sonstigen Geltungsbereich durch **2** gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft ist die Nutzung der Ackerfläche zu extensivieren und zukünftig in der Bewirtschaftung dauerhaft an den Anforderungen der Art "Feldlerche" auszurichten(gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- 13. Bei der Herstellung der Einrichtung zur Regenwasserrückhaltung sind Böschungen mit Neigungen nicht steiler als 1:2 anzulegen. Auf der Gesamtfläche sind 3 Stück standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 14 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Darüber hinaus sind 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).

14. 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 <u>Geltungsbereich</u> Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 310 "Am großen Bühfeld" der Gemeinde Giesen.

§ 2 <u>Dachneigung, Dachform</u>
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° - 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. Pultdächer sind ausgeschlossen.

§ 3 <u>Stellplätze</u>
Innerhalb der eingeschossig bebaubaren Wohngebiete sind je Wohneinhei

Innerhalb der eingeschossig bebaubaren Wohngebiete sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für PKW anzulegen.

§ 4 Einfriedungen

§ 4 Einfriedungen
Einfriedungen innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausgeschlossen.
Ausgenommen hiervon sind Maschendrahtzäune und Knotengeflechtzäune.
Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal
1,00 m über der Oberkante der angrenzenden fertig ausgebauten
Verkehrsfläche aufweisen.

§ 5 <u>Freileitungen</u> 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.

HINWEISE

 Archäologische Funde und Befunde im Zuge von Erdarbeiten können nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die Genehmigungspflicht jeglicher Erdarbeiten gemäß §10 i. V. m. §§ 12~14, 35 NDSchG verwiesen.

 Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBI. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBI. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgestzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Giesen diesen Bebauungsplan Nr. 310 "Am großen Bühfeld", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung

GIESEN

_, den Siegel Bürgermeis Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsauschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ______ die

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

______, den
Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Groß Giesen, Groß Förste

engrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Groß Giesen, Groß Förste
Flur: 1 Flurstück: 201/2
Flur: 7 Flurstücke: 40, 41, 42

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungsund Katasterverwaltung,

© 2021

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 (Stand vom 25.8.2021).
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.

Siegel
- Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim -

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Oktober 2021

(Unterschrift)

BURO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15 30559 Honnover
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Planverfasse

Öffentliche Auslegung

"Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung

Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Liegenschaftskarte

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. _____, den

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ______ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ______ ortsüblich bekanntgemacht.

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. _____, den _____ Siegel

Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

atasteramt Hildesheim - Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a (bei beschleunigten Verfahren) BauGB beachtliche Verletzung Der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
 nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
________, den

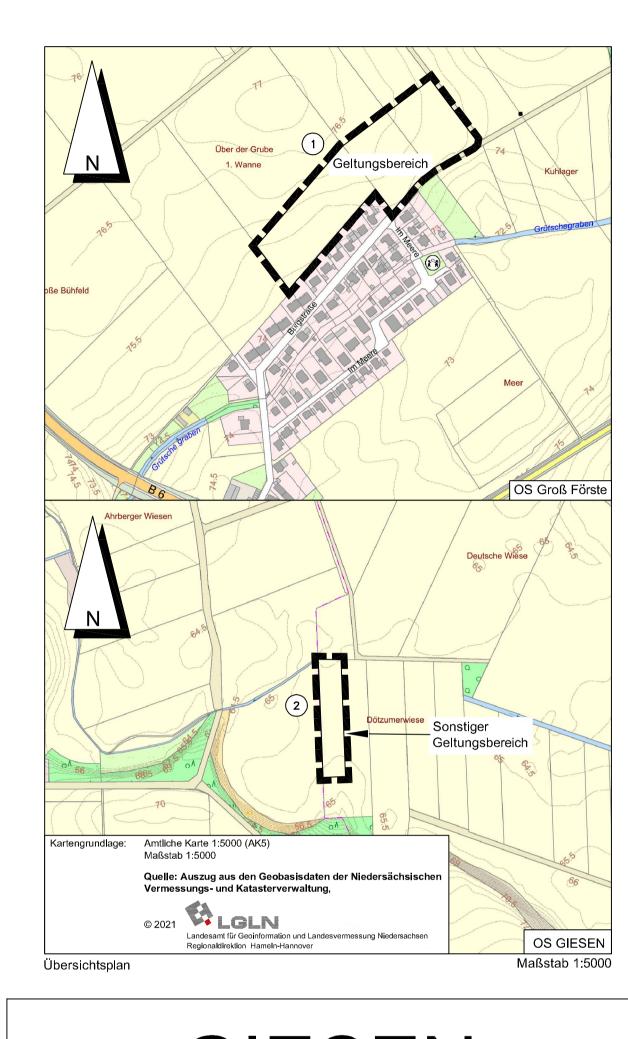
Bürgermeister

Bürgermeister

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Graben

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



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 LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

 gemäß § 3 (1) BauGB
 gemäß § 3 (2) BauGB

 gemäß § 4 (1) BauGB
 gemäß § 4 (2) BauGB

 bearbeitet am:
 bearbeitet am:

 4.11.2021 / ODE
 13.12.2021 / ODE / BAU