

**PLANZEICHENERKLÄRUNG** (BauNVO 90, PlanzV 90)

**Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzung Ziff. 5
- GE e** Gewerbegebiete, eingeschränkt, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1, 2, 3

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,8** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- H = 10 m** Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung Ziff. 2

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Grünflächen**

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Ziff. 4

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Immissionsschutzanlagen erforderlich, siehe textliche Festsetzung Ziff. 3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. In den Gewerbegebieten (GEe1 bis GEe3) werden betriebliche Nutzungen gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe in dem Gebiet dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw\* nicht überschritten werden:

Flächenbezogener Schalleistungspegel	
tagsüber 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
GEe1 55 dB(A)	40 dB(A)
GEe2 60 dB(A)	45 dB(A)
GEe3 65 dB(A)	50 dB(A)

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmung erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997) und/ oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

2. Höhen der baulichen Anlagen:  
Die Gebäude in den Gewerbegebieten GEe1 bis GEe3 dürfen eine maximale Gebäudeoberkante von 10 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen und Bauteile.  
Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. des § 16 BauNVO.

3. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB.  
a) Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist zum Zweck des Immissionsschutzes gegenüber den Gewerbegebieten ein Erdwall und/ oder eine Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,00 m zu errichten. Der Lärmschutzwand ist mit einer naturnahen Gehölzhecke ausschließlich mit standort- und landschaftsgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.  
b) Bei der Errichtung einer Lärmschutzwand kann diese auch Teil eines Baukörpers sein kann. Wahlweise ist die Fläche zwischen der Wand bzw. dem Baukörper und der Grenze des Gewerbegebietes oder die Fassadenfläche zu begrünen.  
c) Bei Bepflanzung der Abstandsfläche ist wahlweise eine Wieseneinsaat oder Gehölzplantagen mit heimischen Straucharten vorzunehmen. Die innerhalb der Fläche für Immissionsschutz errichteten Gebäudefassaden, die das Gewerbegebiet zum allgemeinen Wohngebiet hin begrenzen, sind mit Ausnahme transparenter Wandflächen und Öffnungen mit Kletterpflanzen wie Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie, Waldrebe, dauerhaft zu begrünen. Dabei sind mindestens 70 % der Fassade dauerhaft zu begrünen. Von den zu begrünenden Fassadenabschnitten ist mind. alle 1,50 m eine Pflanze zu setzen.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB.  
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt Folgendes:  
a) Je 5 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein heimisches, standortgerechtes, strauchartiges Gehölz wie Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Brombeere, Holunder zu pflanzen. Es sind zweimal verpflanzte Landschaftsgehölze zu verwenden.  
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen.  
b) Je 40 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum wie Ahorn, Buche, Esche, Eiche, Linde, Vogelbeere zu pflanzen.  
c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

5. Für die Versiegelung der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je 150 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum wie Eberesche, Birke, Eiche, Vogelkirsche, Linde oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.  
a) Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie folgender Sorten zu pflanzen: Schlehe, Gemeiner Hartriegel, Wald-Hasel und Hundsrose.  
b) Je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz folgender Sorten zu pflanzen: Eberesche, Feldahorn, Hainbuche und Winterlinde.  
c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

Aufgrund der §§ 56 sowie 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

**§ 1 -GELTUNGSBEREICH**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Im Felde II", zugl. 1. Änderung "Im Felde" mit örtlicher Bauvorschrift. Die örtliche Bauvorschrift gilt für das allgemeine Wohngebiet (WA). Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

**§ 2 -ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN**

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 35° - 48° zulässig.

**§ 3 -ANFORDERUNG AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG**

Für die Deckung der Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton in den Farbreihen ORANGE/ROT der RAL Farbkarte 840 HR zulässig.

ORANGE	RAL	2001	ROTORANGE
ROT	RAL	3000	FEUERROT
		3002	KARMINROT
		3011	BRAUNROT
		3013	TOMATENROT
		3016	KORALLENROT

Mischungen der genannten Farbreihen sind zulässig.

**§ 4 -ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER HÖHENLAGE UND DIE GEBÄUDEHÖHEN VON BAULICHEN ANLAGEN**

Drempel (Kniestöcke) sind in einer Höhe von 50 - 80 cm zulässig, gemessen zwischen der Oberkante der Rohdecke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Unterseite der Dachkonstruktion.

**§ 5 -ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE**

Die Verkleidung der Außenwände mit Kunststoffmaterialien und anderen Imitaten ist nicht zulässig.

**HINWEIS - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO vorsätzlich oder fahrlässig, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und die Örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Groß Oesingen, den 20.04.2009

gez. Dierks Siegel  
(Bürgermeister)

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.08.07 ortsüblich bekannt gemacht.

Groß Oesingen, den 20.04.2009

gez. Dierks Siegel  
(Bürgermeister)

**Planunterlage**  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2007).  
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.

Gifhorn, den 27.05.2008

gez. Erdmann Siegel  
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:  
Büro für Stadtplanung  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig,

Braunschweig, den 23.5.08

gez. FS, gez. Schwerdt  
(Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.02.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Örtlichen Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Örtlichen Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 12.03.2008 bis 14.04.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Groß Oesingen, den 20.04.2009

gez. Dierks Siegel  
(Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 28.04.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Groß Oesingen, den 20.04.2009

gez. Dierks Siegel  
(Bürgermeister)

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.04.2009 im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 01.05.09 in Kraft getreten.

Groß Oesingen, den 04.05.2009

gez. Dierks Siegel  
(Bürgermeister)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Groß Oesingen, den .....

.....  
(Bürgermeister)

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Groß Oesingen, den .....

.....  
(Bürgermeister)

**GEMEINDE GROSS OESINGEN**  
**IM FELDE II**  
**ZUGL. 1. ÄNDERUNG IM FELDE**  
**MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**  
**BEBAUUNGSPLAN**

In Kraft getretene Fassung

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

