

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
 - MI** Mischgebiete
 - MIe** Mischgebiete, eingeschränkt, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1
 - MD** Dorfgebiete
 - GEe** Gewerbegebiete, eingeschränkt, siehe textliche Festsetzung Ziff. 2
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,3** Geschossflächenzahl
 - 0,3** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- O** Offene Bauweise
 - Baugrenze, ggf. zugl. Straßenbegrenzungslinie

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - Landwirtschaftlicher Erschließungsweg
 - Sichtdreieck, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

- Grünflächen**
- Grünflächen, öffentlich
 - Parkanlage
 - Spielplatz
 - Grünflächen, privat

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger, Anlieger
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Verdachtsfläche für Bodenverunreinigungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 6
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mühlentkamp"

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Im eingeschränkten Mischgebiet (MIe) sind nur Nutzungen zulässig, die an der Grenze des Baugebietes zum allgemeinen Wohngebiet (WA) die Schallpegelwerte von 55 d(B) tags und 40 dB(A) nachts einhalten.
 - Das Gewerbegebiet wird eingeschränkt. Es sind nur Nutzungen zulässig, die an der Grenze des Baugebietes zum Mischgebiet (MI) die Schallpegelwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einhalten.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen:
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens "OFKE" darf bei ebennem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).
Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite fällt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dieses erfordern.
 - Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB mit der Funktion eines Sichtdreiecks sind unzulässig:
a) Stellplätze und Garagen
b) Nebenerdiges S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bäume mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante; Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
 - Für die Neuversiegelung der Baugrundstücke ist je angefangene 100 m² versiegelter Fläche ein einheimischer Laubbaum wie Eibenschnecke, Eiche, Vogelkirsche, Kastanie, Linde oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 - Aufgrund der vorrangigen Nutzung der Fläche als Tankstelle kann nicht ausgeschlossen werden, dass von diesem Altstandort Gefahren ausgehen. Daher ist bei weiteren Maßnahmen und insbesondere bei Bauaktivitäten auf den betroffenen Flächen eine gutachterliche Begleitung erforderlich. Dies betrifft auch den Ausbau der Tanks und anderer betrieblicher Einrichtungen der ehemaligen Tankstelle.

HINWEIS
Neben der Tankstelle (s. textliche Festsetzung Ziff. 6) befinden sich noch weitere Altstandorte im Plangebiet, ein ehemaliger Landmaschinenhof "Hauptstraße 57" sowie ein Landhandel "Am Fuhrerkeamp 17". Beide Standorte sind überbaut und einer anderen Nutzung zugeführt. Wird die derzeitige Nutzung in eine sensiblere Nutzung umgewandelt, ist hier eine bodenschutzrelevante Betrachtung erforderlich.

Preamble and Approval
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 und den nachstehenden/verändernden/überarbeitenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Groß Oesingen, den 10.06.06
gez. Diets (Bürgermeister) Siegel

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 1.4. bis 18.4. ortsüblich bekanntgemacht.
Groß Oesingen, den 5.5.2005
gez. Diets (Bürgermeister) Siegel

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.2006 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 17.03.2006 bis 31.03.2006 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Groß Oesingen, den 5.4.06
gez. Diets (Bürgermeister) Siegel

Planerfasse
Die Planerfasse entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.11.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übersogbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.
Gifhorn, den 30.06.2006
gez. Erdmann (Offent. best. Verm.-ing.) Siegel

Planerfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig
Braunschweig, den 29.05.2005
gez. Ro, gez. Schwerdt (Planerfasser) Siegel

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.11.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 29.11.2005 bis 30.12.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Groß Oesingen, den 5.1.2006
gez. Diets (Bürgermeister) Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.11.06 in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.11.09 in Kraft getreten.
Groß Oesingen, den 1.12.09
gez. Diets (Bürgermeister) Siegel

Vertretung von Vorschriften
Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Vertretung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.
Groß Oesingen, den
(Bürgermeister)

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.
Groß Oesingen, den
(Bürgermeister)

GEMEINDE GROSS OESINGEN
MÜHLENKAMP-NEU
BEBAUUNGSPLAN

Stand: In Kraft getretene Fassung
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Geschäftsbuch-Nr.: 2004-5012
Gemarkung: Gr. Oesingen
Flur: 2, 7
Maßstab 1: 1:1000
Gifhorn, den 22.11.2005
Angefertigt durch: Jürgen Erdmann
DIP.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Oberisch-Benndorf-Vermessungsingenieur
Krickwall 16
Tel. 053781831-11 Fax 053781831-28
38518 GIFHORN

