

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

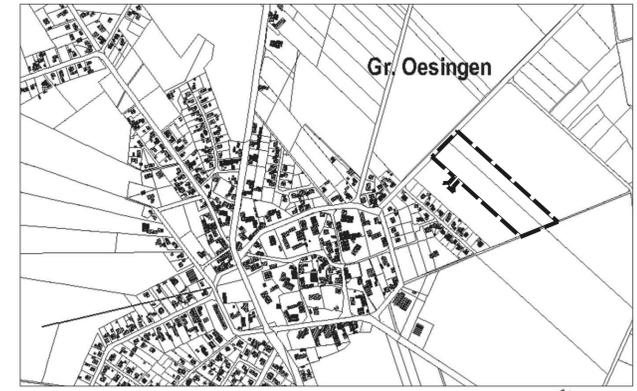
- Art der baulichen Nutzung**
- WA 1 / WA 2** Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 3 und 4
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,3** Grundflächenzahl
 - TH1 4,5m TH2 7,5m** Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2
 - FH 9m** Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - E** nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - Sichtdreiecke
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Wasserleitung DN 100, unterirdisch, Schutzstreifen 2x2m
Die Lage der Leitung ist in der Örtlichkeit zu prüfen.
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Siekfeld II mit ÖBV 1. Änderung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Siekfeld II mit ÖBV, zugl. 2. Änd. Zum Siekfeld mit ÖBV

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Kennzeichnung WA 1 ist die Mindestgröße der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:
 - für Einzelhäuser mit 700 m².
 - Je Wohngebäude (Einzelhaus) ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Pro Einzelhaus ist eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung zulässig, wenn ihre Größe max. 40 % der realisierten jeweiligen Gesamtgeschossfläche des Einzelhauses beträgt.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Kennzeichnung WA 2 wird keine Mindestgröße der Baugrundstücke und keine Möglichkeit zur Anlage einer Einliegerwohnung festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen:
 - Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
 - Die Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf eine Firsthöhe von maximal 9 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. First im Sinne der Festsetzung ist die obere Begrenzung der Dachflächen.
 - Die Traufhöhe TH 1 in den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf eine Höhe von maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten und bezieht sich auf das oberste Vollgeschoss. Die Traufhöhe TH 2 gilt nur im Zusammenhang mit der Traufhöhe TH 1 und bezieht sich auf ausgebaute Räume oberhalb des obersten Vollgeschosses. Hier ist eine zweite Traufe bis zu einer Höhe von max. 7,50 m über dem Bezugspunkt möglich. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
 - Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.
- Nebenanlagen:
 - Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt eingeschränkt:
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nur innerhalb der bebaubaren Fläche mit einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB
Innerhalb der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
 - Je 2,5 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Weißdorn, rote Heckenkirsche, roter Hartriegel, Holunder, rote Johannisbeere oder Haselnuss zu pflanzen.
 - Je 70 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Feld-Ahorn, Winter-Linde oder Trauben-Eiche zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschrift

- Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.
- § 1 Geltungsbereich**
- Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Siekfeld III". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.
- § 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen**
- Für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50° zulässig. Dabei dürfen untergeordneten Dachflächen, wie die Nebenseite des Wohntrakts oder der Krüppelwalm, die festgesetzte Dachneigung von 50° überschreiten. Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei horizontalen höhenversetzten Firsten und Giebelflächen gebildet wird. Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches. Für die Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- § 3 Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung**
- Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur nicht hochglänzende Dachdeckungen in den Farbreihen ROT (RAL 3009, 3011, 3013, 3016) und BRAUN (RAL 8004, 8012, 8015, 8016, 8019) und GRAU (RAL 7016, 7021, 7022, 7024) zulässig. Mischöne sind zugelassen. Bei flachgeneigten Dächern und Flachdächern sind auch begrünte Dächer zulässig. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig. Für Wintergärten und für Teile der Dachfläche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.
- § 4 Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem / © (2016) LGLN

Gemeinde Groß Oesingen
Siekfeld III
 mit örtlicher Bauvorschrift
 zugl. 2. Änderung Im Siekfeld II mit ÖBV
Bebauungsplan

05.2021
02.2021
11.2020
10.2020
07.2020

Angefertigt im Juni 2021 durch Peschke, Vt
 Adressnr. 2021-8013
 Bezeichnung Gr.O. Oesingen
 Flur 1000
 Maßstab 1:1000
 M.Sc. JOHANNES FERDMANN
 Örtlich bestellter Bebauungsplan
 Krickow 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 3 8 5 1 8 G I F F O R N

N
 M 1:1.000