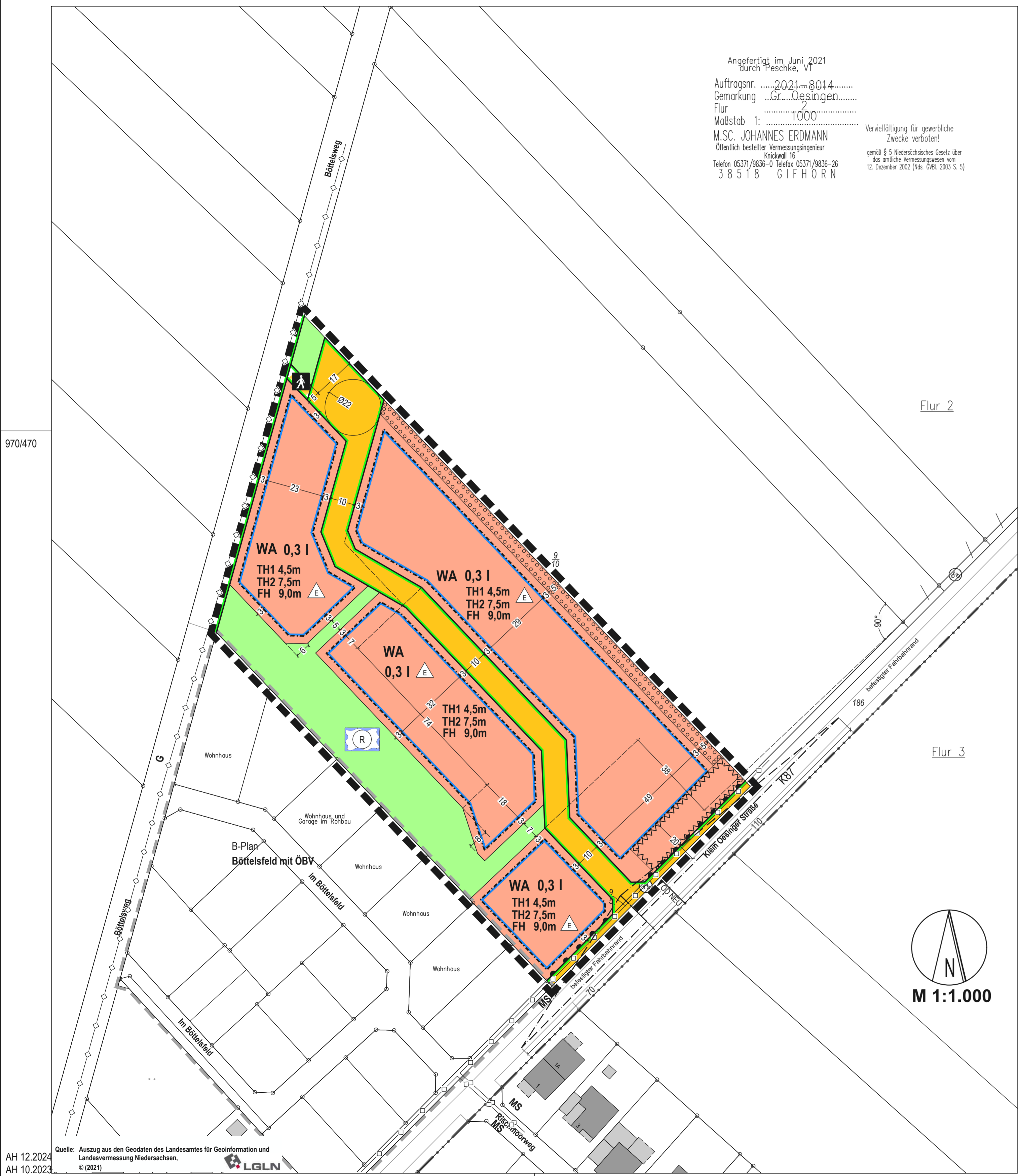


Angefertigt im Juni 2021
 durch Peschke, Vt
 Auftragsnr.2021-8014.....
 Gemarkung ..Gr. Oesingen.....
 Flur2.....
 Maßstab 1:1000.....
 M.Sc. JOHANNES ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Krickwall 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!
 gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GdB. 2003 S. 5)



Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 3 und 4

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH1 4,5m
TH2 7,5m Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2
FH 9,0m Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Sichtdreieck

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
 Regenwasserrückhaltebecken

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. 6

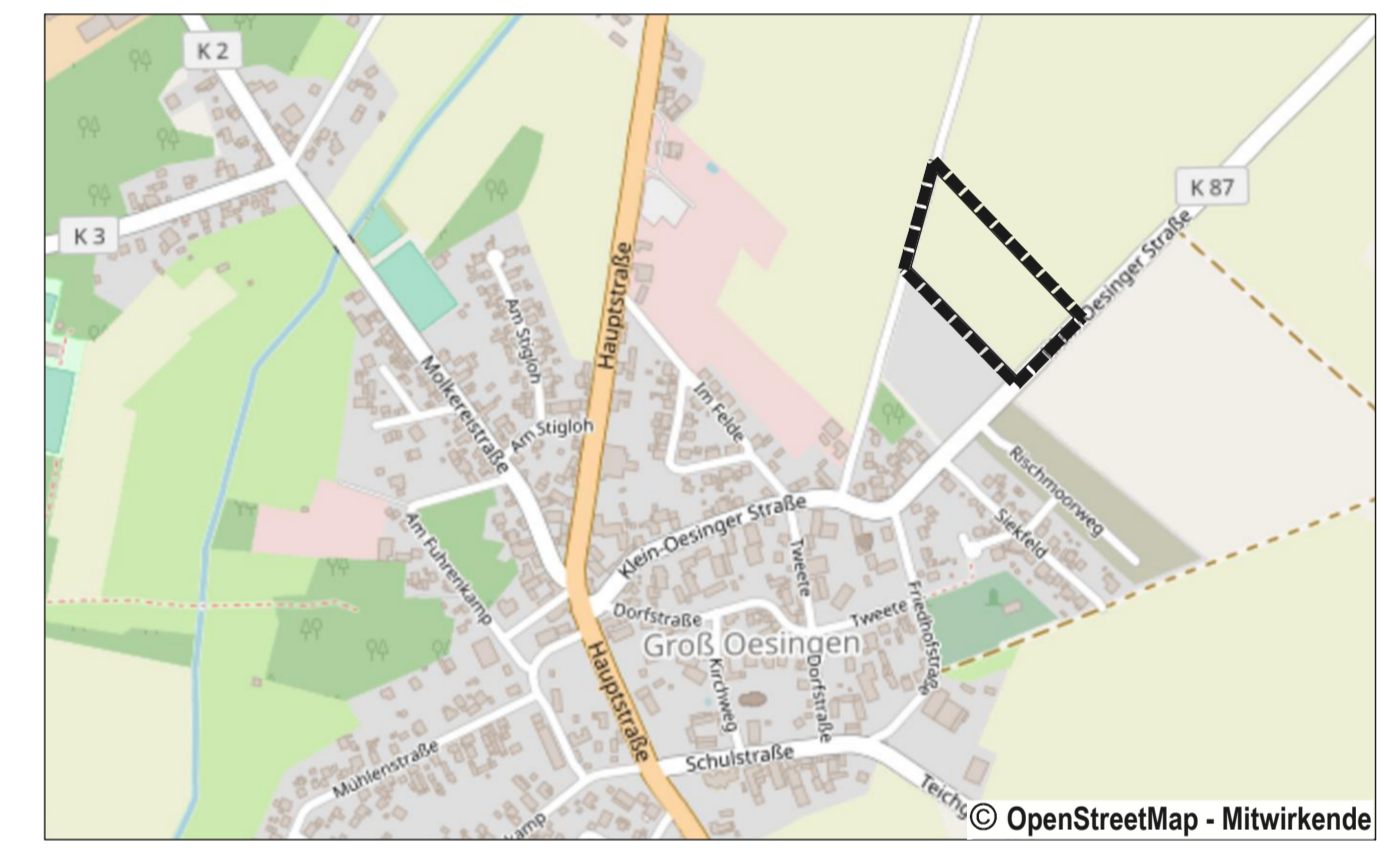
Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Böttelsfeld mit ÖBV"

Textliche Festsetzungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.
- Höhe baulicher Anlagen:
 - Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet am dem Punkt der Straßengrenzungslinie, 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 TF1 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 TF2 gilt nur im Zusammenhang mit der Traufhöhe TF2 und bezieht sich auf das Geschoss über dem obersten Vollgeschoss. Hier ist eine zweite Traufe bis zu einer Höhe von max. 7,5 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, Fahrstuhlbauteilen, 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 Straßengrenzungslinie 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.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB mit der Funktion eines Sichtdreiecks sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
 - 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 ist eine Strauch-Baum-Hecke aus heimischen, klimaresilienten Gehölzen zu pflanzen, wobei Sorten und Zuchtformen nicht zulässig sind. Dabei gilt Folgendes:
 - Je 2,5 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie beispielsweise Berberitze (*Berberis vulgaris*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) zu pflanzen.
 - Je 70 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie beispielsweise Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Winterlinde (*Tilia cordata*) zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige Gehölze, entsprechend des Erstbesatzes, zu ersetzen.
 - Im Bereich der öffentlichen Straße sind 6 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Dabei gilt folgendes:
 - Es sollen heimische und klimaresiliente Gehölze wie beispielsweise Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Winterlinde (*Tilia cordata*) gepflanzt werden.
 - Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 12 m³ betragen.
 - Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige Gehölze, entsprechend des Erstbesatzes, zu ersetzen.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist ein mesophiles Grünland aus heimischen Pflanzenarten mit einer Regel-Saatgut-Mischung nach FLL zu entwickeln. Das Grünland sollte 2-mal jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll zwischen Ende Mai und Mitte Juni und der zweite Schnitt soll zwischen Anfang September und Anfang Oktober erfolgen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten sind nicht zulässig. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

- Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung
 Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur nicht hochglänzende Dachdeckungen in den Farbtönen der RAL-Farbtabelle [...]
 - ROT (RAL 3009, 3011, 3013, 3016),
 - BRAUN (RAL 8004, 8012, 8015, 8016, 8019) und
 - GRAU (RAL 7016, 7021, 7022, 7024) zulässig.
 Mischhöfe 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.
- 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).



Gemeinde Groß Oesingen
Böttelsfeld II
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Stand: § 3 (1) BauGB