

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1 und 5)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 4,25 m Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

ED offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

RRB Regenwasserrückhaltebecken

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

h=0,4 Höhe der Aufschüttung in Meter

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

nicht überbaubare Fläche bebaubare Fläche

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen, fertig ausgebauten und im Bebauungsplan Nr. 220 „Stieweg Ost“ festgesetzten Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücks-grenze, nicht überschritten werden. Dies gilt auch für Staffageschosse, nicht jedoch für Dachgauben, sofern sie je Dachseite zusammen nicht länger sind als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- 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 (§ 23 (5) BauNVO).
- Je Baugrundstück ist lediglich eine Zufahrt zulässig, die eine maximale Breite von 6,0 m an einer Erschließungsstraße aufweisen darf (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB).
- Die festgesetzte Fläche für Aufschüttungen muss eine Höhe von 0,40 m über gewachsenem Boden aufweisen und in dieser Höhe erhalten werden (gemäß § 9 (1) Nr. 16 und 17).
- Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Fläche für Aufschüttungen ist insgesamt eine dreireihige Pflanzung aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Größenordnung 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, und Bäume als zweimal verpflanzte Heister, Höhe 150 - 200 cm, zu pflanzen. Niedrigwachsende Straucharten sind in die der Offenlandschaft zugewandten Pflanzreihen zu setzen. Die Fläche für Aufschüttungen ist Bestandteil der Pflanzfläche. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
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, und Bäume als zweimal verpflanzte Heister, Höhe 150 - 200 cm, zu pflanzen. Einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
Die einzelnen Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 12 - 14 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung an geeigneten Stellen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Darüber hinaus sind an geeigneten Stellen 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).
- Bei der Herstellung der Einrichtung zur Regenwasserrückhaltung ist durch die Ausformung der Böschungen mit Neigungen nicht steiler als 1 : 2 eine möglichst naturnahe Gestaltung zu gewährleisten. Erforderliche Befestigungen für Zufahrten, bauliche Einrichtungen zur Wasserbewirtschaftung o.ä. müssen sich auf das notwendige Minimum beschränken. Auf der Gesamtfäche sind 3 Stück standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm einschließlich Baumverankerung an geeigneten Stellen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Darüber hinaus sind an geeigneten Stellen 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).
- 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 übernehmenden Bauphase an 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 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 220 „Stieweg Ost“ der Gemeinde Giesen.

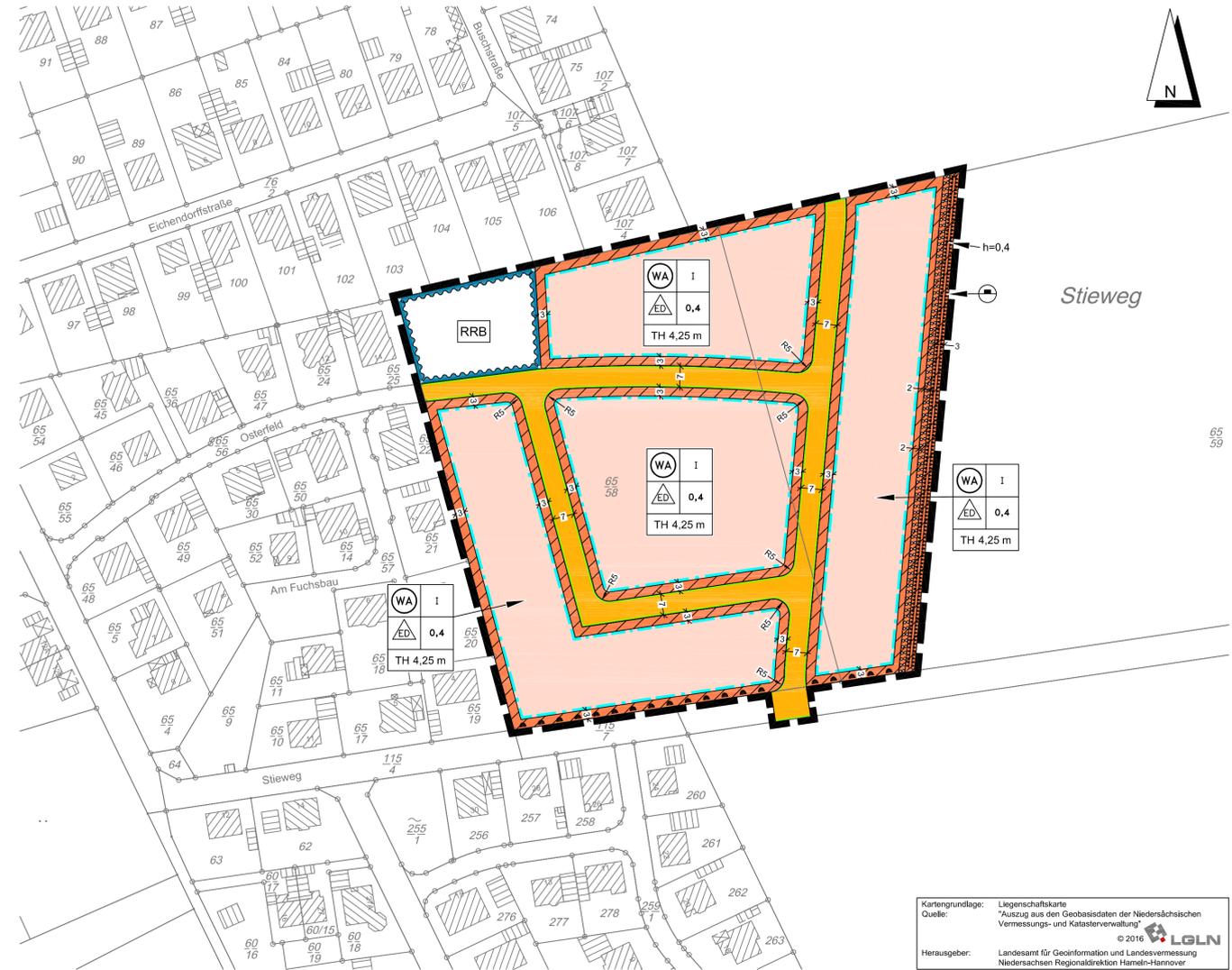
§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10° - 45° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeanteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Stellplätze
Je Wohninheit sind mindestens zwei Stellplätze für PKW anzulegen.

§ 4 Einfriedungen
Einfriedungen innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Flächen für Aufschüttungen sind ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Maschendrahtzäune und Knotenpflichtzäune.
Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Verkehrsfläche aufweisen.

§ 5 Freileitungen
Freileitungen sind unzulässig.

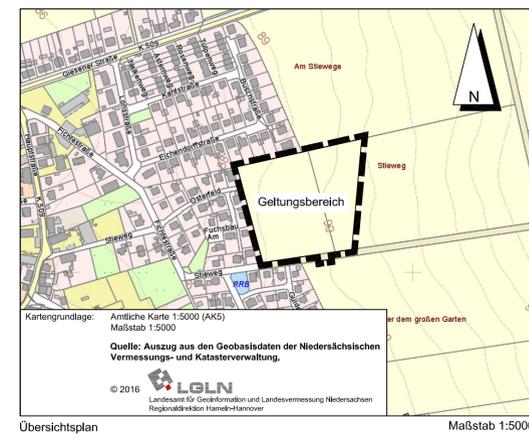
§ 6 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in § 2 bis 5 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift enthaltenen Regelungen entspricht, auch wenn sie baugenehmigungsfrei ist.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



Kartellgrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
© 2016 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersicht 1:5000)
- Grünland



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 220, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Giesen, den 29. Juni 2017
 gez. Lücke
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.9.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
 Giesen, den 29. Juni 2017
 gez. Lücke
 Bürgermeister

Planunterlagen

Kartellgrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Gemarkung: Emmerke Flur: 2
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2016 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-268/2016 vom 24.08.2016). 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.
 Hildesheim, den 26.06.2017
 LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim
 gez. Köhler, VmAR
 (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
 Hannover im September 2016
BÜRO KELLER
 Büro für städtebauliche Planung
 Lothringer Straße 15 30559 Hannover
 Telefon 0511/305200 Fax 0511/305203
 gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.2.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.2.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 6.3.2017 bis 6.4.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Giesen, den 29. Juni 2017
 gez. Lücke
 Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 4 Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gegeben.
 Giesen, den _____

 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.5.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Giesen, den 29. Juni 2017
 gez. Lücke
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05. Juli 2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 05. Juli 2017 rechtsverbindlich geworden.
 Giesen, den 05. Juli 2017
 gez. Lücke
 Bürgermeister

Frst für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 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,
- sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Giesen, den _____

 Bürgermeister

**GIESEN
 OS EMMERKE**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 220
 UND
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

STIEWEG OST

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
 PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
 NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2013
 IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
bearbeitet am: 13.9.2016 / KE / BAU	bearbeitet am: 13.2.2017 / BAU	bearbeitet am: 26.4.2017 / BAU	