

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO) (sh. textliche Festsetzung Nr. 1.1 u. 1.2)



Dorfgebiet  
(§ 5 BauNVO) (sh. textliche Festsetzung Nr. 1.3)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

z. B. 0.4

Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO) (sh. textliche Festsetzung Nr. 2.1)

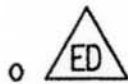
z. B. I

Zahl der Vollgeschosse  
(§ 20 BauNVO)

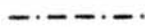
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
(§ 22 (2) BauNVO)

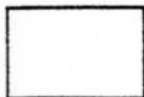


offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 22 (2) BauNVO)



Baugrenze  
(§ 23 (3) BauNVO) (sh. textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

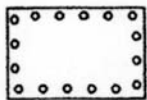


Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung : Spielplatz (sh. textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) (sh. textliche Festsetzung Nr.4.1)



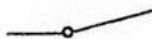
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) (sh. textliche Festsetzung Nr. 6.1 u. 6.2)

### Sonstige Planzeichen



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

### Sonstige Darstellungen



Flurstücksgrenze

$\frac{173}{1}$

Flurstücksnummer



Von der Bebauung freizuhalten Sichtungsfelder (sh. Hinweis Nr. 9.2)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Pro Einzelhaus sind höchstens 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

1.3 Im Dorfgebiet ist erwerbsmäßige Tierhaltung nicht zulässig (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO). Im Dorfgebiet sind Nutzungen gem. § 5 (2) Nr.4 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 (4) Nr. 1 BauNVO). Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 BauNVO genannten Anlagen bis zu 0,4 überschritten werden.

## 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind entlang der Straßenverkehrsfläche nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

4.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten im Pflanzabstand von 1 x 1 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die mindeste Pflanzqualität beträgt für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch, für Bäume: Heister, 2 x verpflanzt 125 – 150 cm hoch. Es sind die Regelungen des niedersächsischen Nachbarschaftsrechtes zu beachten. Auf dem öffentlichen Teil dieser Flächen ist die Verwendung von bis zu 20 % fremdländischer Blütensträucher zulässig.

## 5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.1 Auf den Baugrundstücken ist je 500 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein großkroniger standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die mindeste Pflanzqualität

beträgt für Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm und für Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm.

5.2 Für Gehölzpflanzungen im Straßenraum sind ausschließlich standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die mindeste Pflanzqualität beträgt für Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm und für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch.

## 6. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6.1 Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten zu ersetzen.

6.2 Die Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem heutigen Flurstück 47 kann je neuem Baugrundstück in einer maximalen Breite von 5 m für eine Zufahrt durchbrochen werden.

## 7. Zuordnungsfestsetzung

7.1 Die durch den Bebauungsplan ausgelösten externen Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 15 in der Flur 2 der Gemarkung Nordahn werden dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Dorfgebiet zugeordnet.

## 8. Ortliche Bauvorschriften (§§ 56, 97 und 98 NBauO)

### 8.1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.40 "Dorffeld".

### 8.2 Dachform / Dachneigung

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind für bauliche Anlagen (Wohn-, Geschäfts- und Wirtschaftsgebäude, Garagen, Carports und Nebenanlagen) ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel zwischen 25 und 45 Grad zulässig. Garagen, Flachdächer und Carports können mit einem Flachdach versehen werden, wenn dieses vollständig eingegrünt wird. Nurdachhäuser sind nicht zulässig.

### 6.3 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen mit Ausnahme der in den §§ 12 und 14 BauNVO genannten Anlagen wird mit 0,20 m bis maximal 0,60 m über Oberkante-Fahrbahnmitte der dem Grundstück vorgelagerten Erschließungsstraße festgesetzt. Bei baulichen Anlagen, die durch einen Erschließungsweg erschlossen sind, ist entsprechend

## 9. Hinweise

### 9.1 Standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten:

#### Großkronige Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium

#### Mittel- bis kleinkronige Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

#### Sträucher:

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Haselnuß	Corylus avellana
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

als giftig bekannte Art, daher nicht für die Bepflanzung von Kinderspielplätzen geeignet!

### 9.2 Sichtdreieck

Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über dem Straßenniveau freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Hochstamm-bäume.

### 9.3 Archäologische Denkmalpflege

Beim Verdacht auf archäologische Funde ist frühzeitig ein Grabungstechniker zu informieren