

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2 und 3
 - WA*** Allgemeine Wohngebiete, eingeschränkt, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2 und 3
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,3** Grundflächenzahl
 - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH 9m** Firsthöhe als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Pumpstation
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie

- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung, s. textliche Festsetzung Ziff. 4
 - Private Grünflächen mit Zweckbestimmung:
 - Sonstige Gärten

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Ziff. 4
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zugl. Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Mit Gehr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Ver- und Entsorger, Anlieger
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans **Hainbuchenfeld mit ÖBV**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **Oesingen-Süd II**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **Oesingen-Süd III**

- Textliche Festsetzungen**
- Höhe baulicher Anlagen:
 - Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der Geländeoberfläche.
 - Die Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten (WA und WA*) darf eine Firsthöhe von maximal 9 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - Im allgemeinen Wohngebiet mit der Kennzeichnung WA* sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf der der Emissionsquelle (B 4) abgewandten Seite angeordnet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Raumbelüftung (z. B. durch zentrale oder raumbezogene Lüftungsanlagen) auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist.
 - 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.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Die Flächen außerhalb der Anpflanzungsflächen sind durch Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung aus standortheimischen Arten und extensive Pflege von max. 2 Mähgängen/ Jahr zu mesophilen Grünland zu entwickeln.
 - Auf der Fläche sind fünf Baumgruppen mit mindestens fünf Gehölzen zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen zu setzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 2 verschiedene Arten wie Berg-Ahorn, Stiel-Eiche, Traubeneiche, Feld-Ahorn, Winter-Linde, Rotbuche oder Traubeneiche zu verwenden.
 - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 - Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn abzustimmen.
 - 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 Traubeneiche zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

- Örtliche Bauvorschrift**
- Aufgrund des § 84 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 "Hainbuchenfeld". 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 40° zulässig. Dabei dürfen an den untergeordneten Dachflächen, wie die Nebenseite des Wohntrakts oder der Krüppelwalm, die festgesetzte Dachneigung von 40° 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 Traufenpunkt 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).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Groß Oesingen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Groß Oesingen, den 17.11.15

gez. Jürgen Schulze (Bürgermeister) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Groß Oesingen, den 24.11.14

gez. Jürgen Schulze (Bürgermeister) Siegel

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.10.2015 den geänderten Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 19.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 27.10.2015 bis 04.11.2015 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Groß Oesingen, den 17.11.15

gez. Jürgen Schulze (Bürgermeister) Siegel

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2015
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2015). 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. *)
(*) Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den 26.11.2015

gez. Erdmann (Amtl. Vermessungsstelle) Siegel
Öffentlich best. Verm.-Ing.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig

Braunschweig, den 23.11.15

gez. Schwerdt (Planverfasser) Siegel

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.04.2015 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 28.04.2015 bis 29.05.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Groß Oesingen, den 17.11.15

gez. Jürgen Schulze (Bürgermeister) Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.11.15 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr.11 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.11.15 in Kraft getreten.

Groß Oesingen, den 7.12.15

gez. Jürgen Schulze (Bürgermeister) Siegel

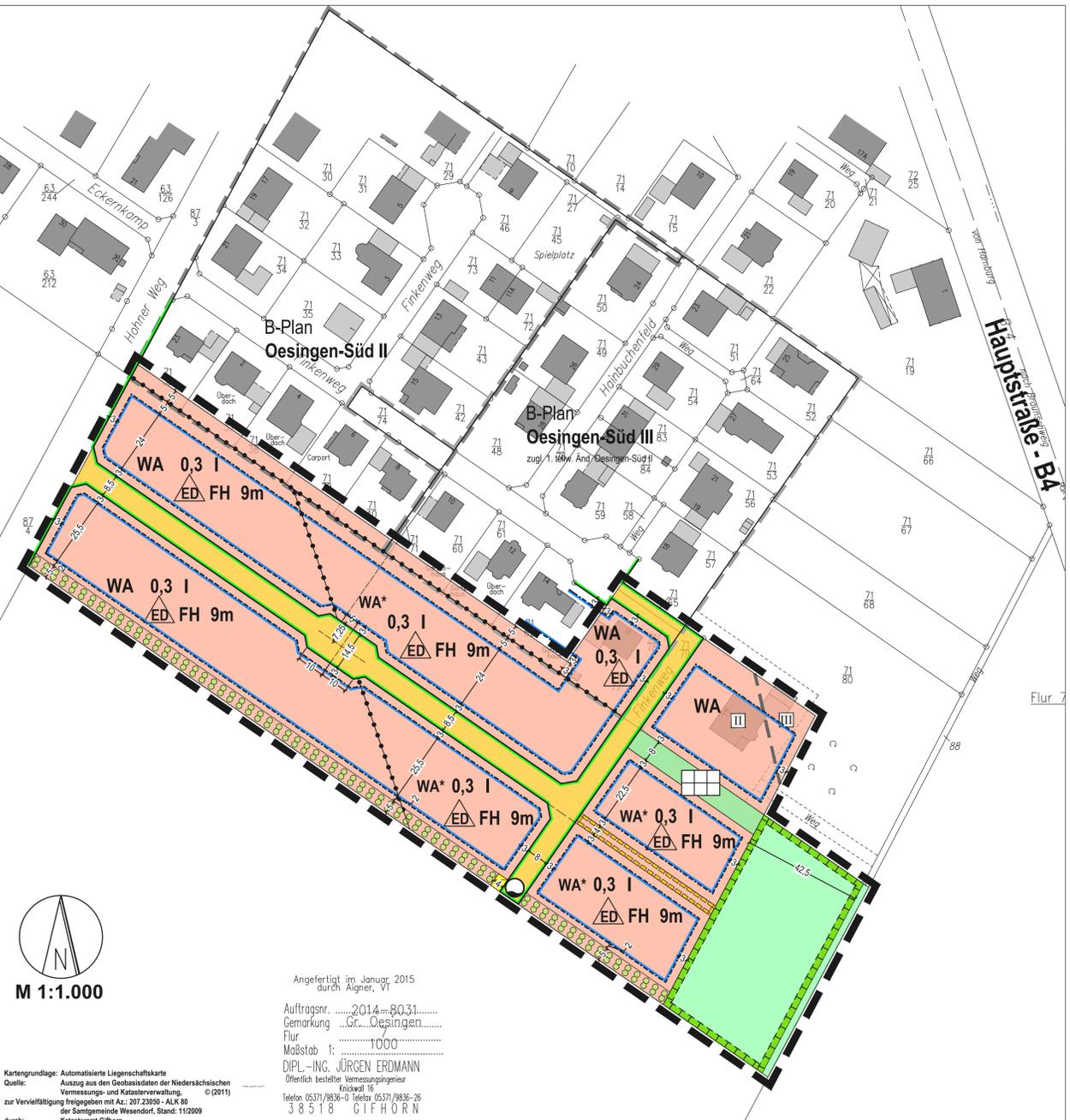
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Groß Oesingen, den

(Bürgermeister)

Groß Oesingen, den 17.11.15

gez. Jürgen Schulze (Bürgermeister) Siegel



Angefertigt im Januar 2015 durch Aigner, V1

Auftragsnr. 2014-8031
Gemarkung Gr. Oesingen
Flur 1000
Maßstab 1:1000

DIPLO.-ING. JÜRGEN ERMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Königsfeld 16
38518 G I F H O R N
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011)
zur Veröffentlichung freigegeben mit Az.: 207 23050 - ALK 60 der Samtgemeinde Wesendorf, Stand: 11/2009
durch: Katasteramt Gifhorn



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Groß Oesingen, den

(Bürgermeister)

Gemeinde Groß Oesingen

Hainbuchenfeld mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. 1. Änd. Oesingen-Süd III und 2. Änd. Oesingen-Süd II

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung