

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet, Gesundheit, Soziales und Wohnen

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Sichtdreieck
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Elektrizität, Trafostation

Grünflächen

- Private Grünfläche
- Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume zu erhalten

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
 1. Innerhalb der Fläche Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erfolgt die Zweckbestimmung "Gesundheit, Soziales und Wohnen". Im Speziellen sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Einrichtungen zulässig:
 - Medizinische und ärztliche Praxen inklusive der dazugehörigen oder eigenständigen Laboreinrichtungen
 - Apotheken
 - Pflegeeinrichtungen, sowie barrierefreies und betreutes Wohnen
 - Begegnungsstätten
 - Kioske
 - Dienstleistungseinrichtungen, die üblicherweise mit den geplanten Nutzungen im Zusammenhang stehen wie z.B. Fußpflege, Friseur, usw.
 - Versammlungsräume für Konzerte, Lesungen und ähnliche kulturelle Angebote
 - Kleinsport- und Fitnessanlagen für Bewohner und Patienten
- Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**
 In den Baugebieten dürfen Räume, die dem Aufenthalt von Personen dienen, nicht in einer Höhe über 7,20 m Fertigfußboden angeordnet werden.
- 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 ist der Abstand der jeweiligen Baugrenze einzuhalten.
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage**
 Gemäß § 9 Abs. 15 BauGB
 a) Auf den Flächen, die als private Grünfläche mit der Kennzeichnung Parkanlage festgesetzt sind, ist einmalig eine niedrig wüchsige Blütmischung auszusähen (zum Beispiel „Göttinger Mischung“ von www.rebhunschutzprojekt.de). Danach werden die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen. Hier soll sich einen halbruderale Gras- und Staudenflur entwickeln. Innerhalb der Grünfläche sind heimische, standortgerechte strauchartige Gehölze von mind. 8 Gruppen mit jeweils 5 Gehölzen zu pflanzen (s.Arten textl. Fests. Ziff. V).
 b) Zur Pflege und Gewährleistung der Entwicklung sind durch Anflug eingebrachte Gehölzsämlinge regelmäßig zu entfernen. Die Fläche ist bedarfsweise 1x im Spätsommer/Frühherbst zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen.
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:
 Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Eichen (*Quercus robur* oder *Quercus petraea*) zu ersetzen.
 - Für die zu erhaltenden Bäume gilt außerdem:
 - Gem. DIN 18920 sind im Kronentraufbereich folgende Handlungen zu unterlassen:
 - das Errichten von Bebauung,
 - das Befestigen mit wasserundurchlässigen Materialien,
 - das Aufschütten, Abtragen und Verdichten des Erdreiches (z. B. durch Befahren mit schwereren Fahrzeugen, durch Ausheben von Gräben),
 - die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln unter der Kronentraufe einschließlich ihrer Schutzzone von 3,0 m,
 - das Lagern und Aufschütten von Salzen, Ölen, Säuren und Laugen.

VI. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Bauflächen und privaten Grünflächen

- gem. § 1a Abs.3 und § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB:
 Strauch-/Baumhecke
 Im Norden der Fläche soll eine standortgerechte Strauch-/Baumhecke als Abgrenzung zu den nördlich angrenzenden Feldern sowie zur Eingrünung der Parkflächen angelegt werden. Diese sind bei Abgang neu zu pflanzen Zu verwendende Pflanzen sind:
- Je 2,5 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), rote Heckenkirsche (*Lonicera xylostium*), roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Holunder (*Sambucus racemosa*), rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*) oder Haselnuss (*Corylus avellana*) zu pflanzen.
 - Je 70 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) zu pflanzen.

- Sträucher mit zu erhaltenden Baumbeständen
 Im Südosten soll auf der Böschung zur angrenzenden Wohnbebauung der Baumbestand erhalten und bei Abgang neugepflanzt werden. Des Weiteren sollen die bestehenden Bäume in eine Strauch-/Baumhecke aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen integriert werden. Zu verwendende Pflanzen sind:
- Je 2,5 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), rote Heckenkirsche (*Lonicera xylostium*), roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Holunder (*Sambucus racemosa*), rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*) oder Haselnuss (*Corylus avellana*) zu pflanzen.
 - Je 70 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) zu pflanzen.
- Schon bestehende Bäume können wir die Anpflanzungsfestsatzung angerechnet werden.

VII. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

- Gem. § 9 Abs. 11 BauGB
- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung private Parkfläche
 - sind versickerungssoffen zu gestalten
 - Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgänger- und Radweg im Süden und Nordosten
 - können gleichzeitig als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge genutzt werden

VIII. Festsetzung Sichtdreiecke

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.

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 "Molkereistraße". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

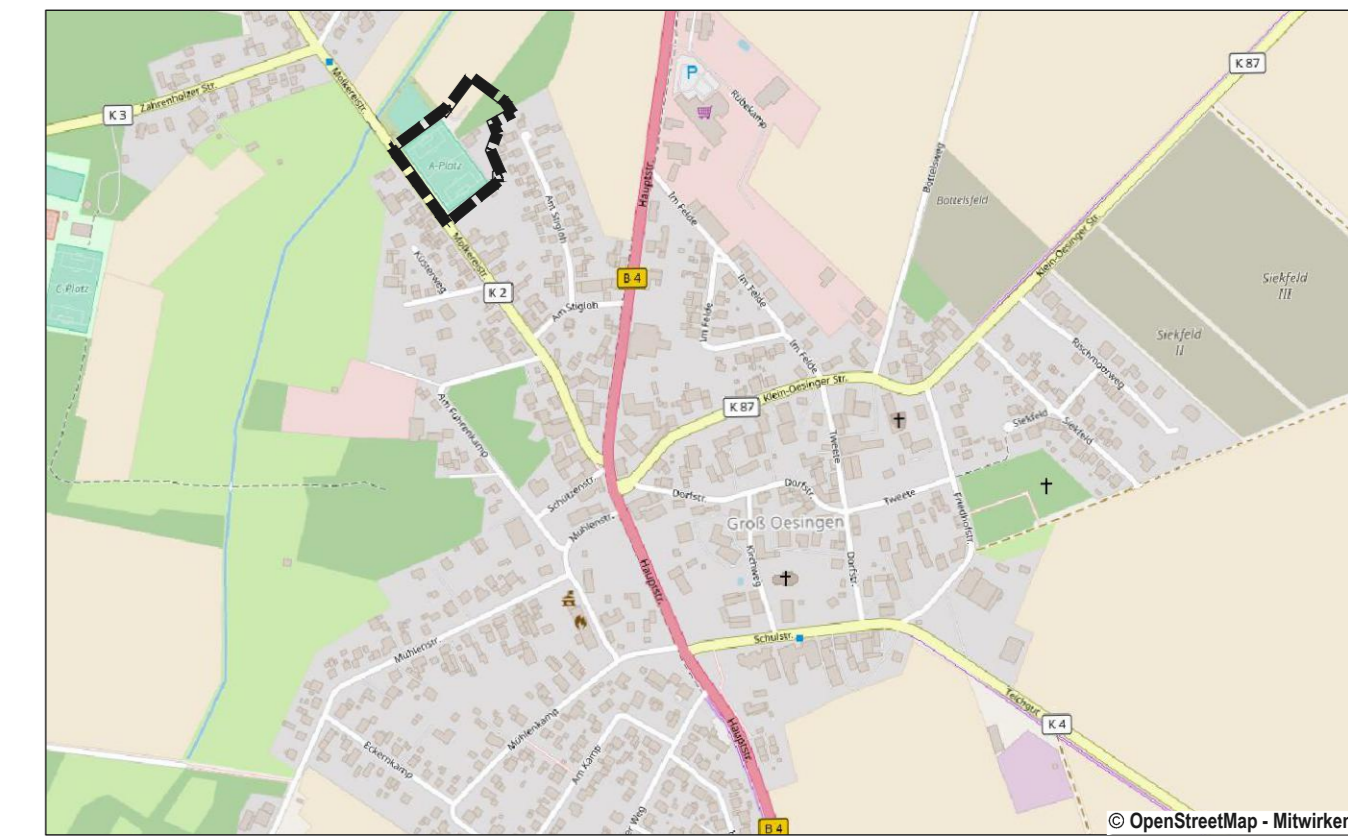
Für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40° zulässig. Dabei dürfen an den untergeordneten Dachflächen, wie die Nebenseite des Wohntrakts oder der Krüppelwalm, die festgesetzte Dachneigung von 40° überschreiten. Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsatzung 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).



Gemeinde Groß Oesingen

**Molkereistraße
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

970/450

Angefertigt im Januar 2023 durch Benecke, VT
 Auftragsnr. 2022-8033
 Gemarkung Groß Oesingen
 Flur 2
 Maßstab 1: 1.000
 M.SC. JOHANNES ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Kinckhoff 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 3 8 5 1 8 G I F H O R N

