

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)
(§ 11 der Bauzonenverordnung - BauZO -)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete, Reiterhof, Landschaft
(§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstzahl
0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
OK 7,50 m Oberkante als Höchstmaß

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

O offene Bauweise
offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- SPIELPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Kinderfestgestalt

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 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

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, privat

Weideland Reiterhof, privat

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 4 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Sichtrecksflächen

Es darf ausschließlich herkunftsgesichertes Pflanzmaterial des Vorkommensgebietes „Norddeutsches Tiefland“ verwendet werden (gemäß § 40 BNatSchG).
Straucharten sind dreireihig im Pflanzverband 1 x 1 m² in Gruppen zu drei bis sieben Pflanzen gleicher Art zu setzen. Die Gehölzpflanzung am Ostend des Plan- gebietes hat als reine Strauchpflanzung zu erfolgen. Südlich des Wohngebietes sind auch Baumpflanzungen zulässig. Bäume sind einzeln in Abständen von mindestens 10 m zu setzen. Wahlweise kann auch hier eine reine Strauchpflanzung erfolgen. Bei Ausfall von mehr als 10 % der Pflanzung oder dem Entstehen von Lücken von mehr als 2 m Breite bedarf es einer Nach- besserung (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

7. Je angefangene 500 m² Baugrundstückgröße sind mindestens ein standortheimischer Laubbäum als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14-16 cm und drei standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
8. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der überbachten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

NACHRICHTLICH

1. Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
2. Gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes „In den Enden“ der Gemeinde Edemissen.

§ 2 Dachform
Für Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Dachneigung
Für Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 30° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 4 Dachfarbe
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete muss die Dach- eindeckung unglasiert sein und in der Farbe rot bzw. anthrazit erfolgen. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese Vorbauten und Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, begrünzte Dächer, Nebenanlagen einschließlich Solar-/Photovoltaikanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassen- überdachungen sind hiervon ausgenommen. Den Farbraum bildet die Übersichtskarte RAL - FZ zum Farbbestimmungs- RAL 840 mit folgenden Farben:

aus der Farbreihe Orange – die Farben
RAL 2001 Signalarange
RAL 2002 Tiorange
aus der - Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot
aus der Farbreihe - Grau - die Farben
RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7024 Graphitgrau
RAL 7026 Granitgrau
Zwischentöne sind zulässig.

§ 5 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur in einer maximalen Höhe von 1,20 m über gewachsenem Boden (entsprechend § 5 (9) NBauO) zulässig. Einfriedungen innerhalb von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nur als Hecken aus lebenden Laubgehölzen, sowie als transparente Zäune wie Maschen- drahtzäune und Knotengeflechtzäune zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEIS

Die Wintershall Dea Deutschland GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich im Änderungsbereich 1 eine so genannte verfallte Altböschung befindet, um die ein Sicherheitsabstand von 5 m einzuhalten sei, der nicht überbaut oder abgetragen werden darf.

Edemissen, den

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ordentlich bekanntgemacht.

Edemissen, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Flurstück: R05

Gemarkung: Wipshausen Flurstück: R05

Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**

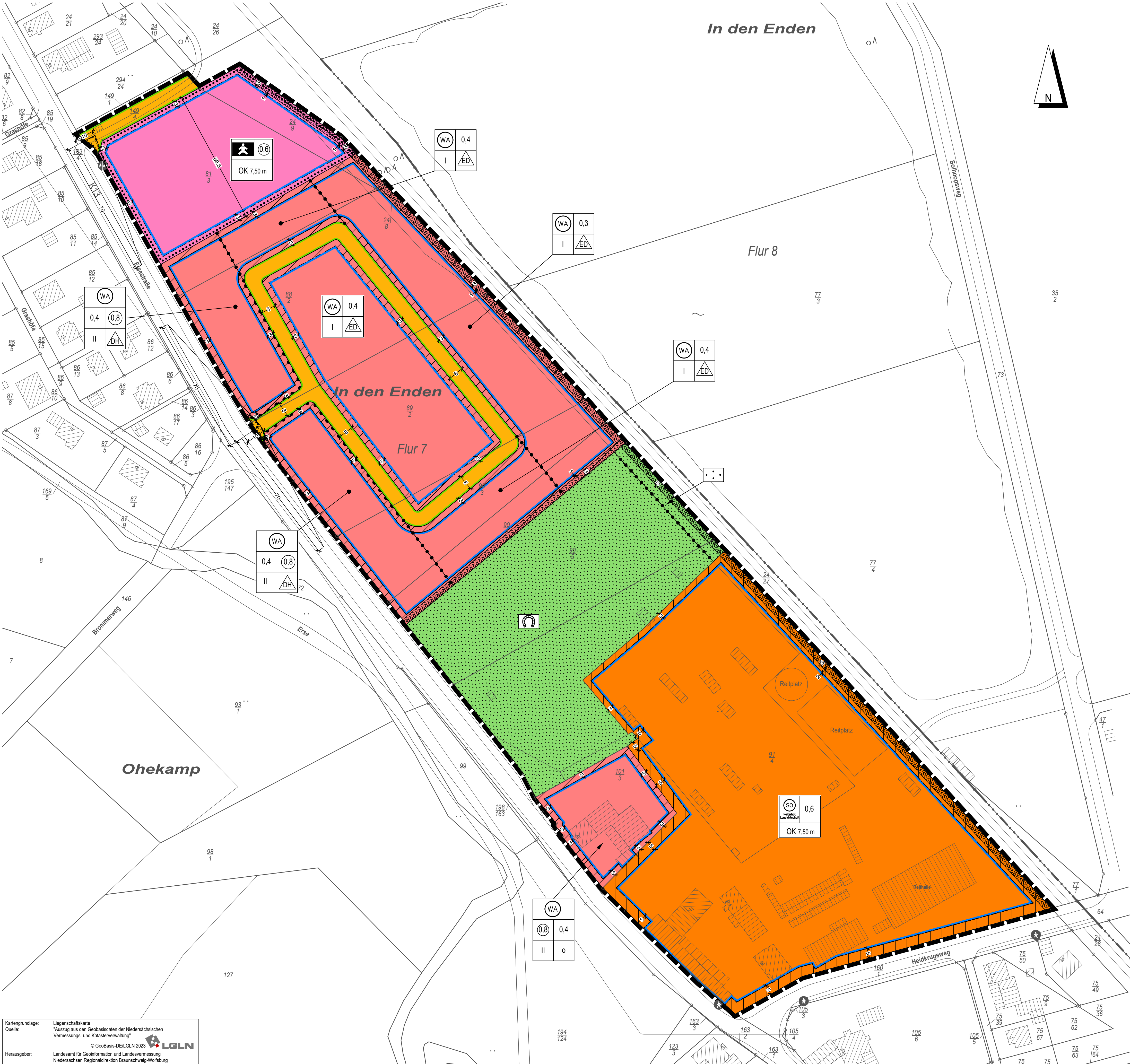
© GeoBasis-DE/LGN 2023

Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 2023, Geschäftsjahr: 2023/2024/25). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen getrennt einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

_____, den

Siegel



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

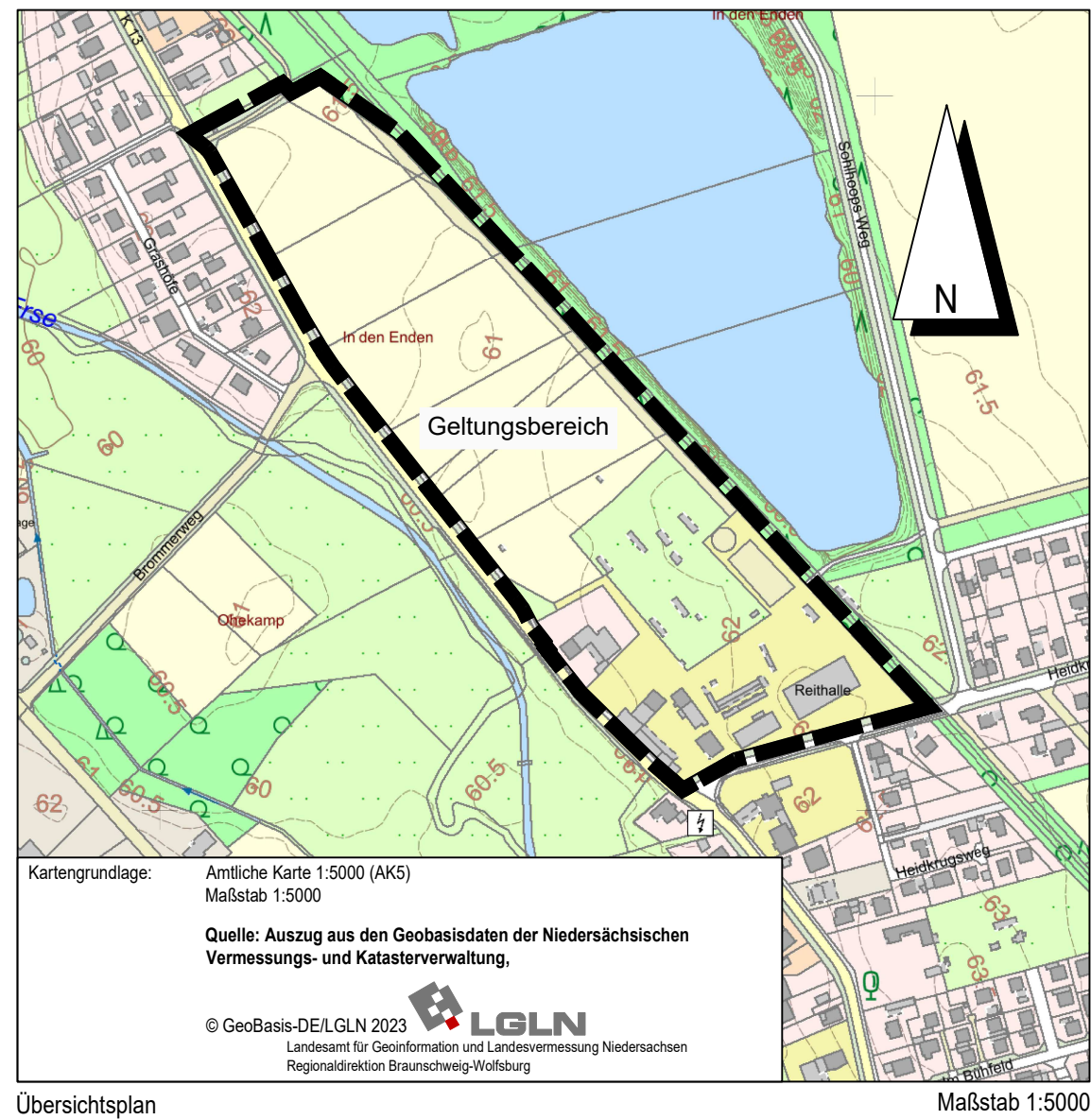
Bebauung

Flurstücksgrenze

Wald

Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46) in der zuletzt geltenden Fassung
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKGmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt geltenden Fassung
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Sondergebietes sind bauliche Anlagen und Nutzungen zum Betrieb eines Reiterhofs sowie landwirtschaftlicher Betriebe zulässig.
In unter geordnetem Maß sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnen für Betriebsleiter/Betriebsinhaber
- vorübergehende Beherbergung von Mitarbeitern des Reiterhofs
- Beherbergung von Gästen des Reiterhofs
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
2. Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 16 (1) BauNVO).
3. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten mit Ausnahme von Einfriedungen (siehe auch § 2 Örtliche Bauvorschrift) unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).
4. Das auf den Baugrundstücken anfallende nicht verunreinigte Regenwasser ist zu verwenden bzw., wenn dies nicht möglich sein sollte, zu versickern. Ersatzweise ist die Anlage von Regenwasserzisternen mit Überlauf zulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).
5. Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Kohle oder Gas betrieben werden, sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB).
6. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind zu begrünen.
Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, Solar-/Photovoltaikanlagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
7. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Anpflanzungen aus folgenden heimischen Laubgehölzen (Auswahlliste, das heißt es dürfen nur Arten dieser Liste gepflanzt werden, es müssen aber nicht zwingend alle Arten verwendet werden) in Form von Hecken vorzunehmen. Anpflanzungen sind wuchsgerecht zu erhalten:
- a) Bäume –Auswahlliste
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Trauben-Eiche (Quercus petraea),
Winter-Linde (Tilia cordata),
Hänge-Birke (Betula pendula),
Lärche (Larix laricina),
Salix (Salix caprea),
Hainbuche (Carpinus betulus),
b) Sträucher –Auswahlliste
Hazel (Corylus avellana),
Eingefriedigter Weibdorn (Crataegus monogyna),
Pflaumenfelsen (Elaeagnus argentea),
Faulbaum (Prunus spinosa),
Schlehe (Rosa canina),
Hunds-Rose (Rosa rugosa),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Edemissen, den

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ordentlich bekanntgemacht.

Edemissen, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Flurstück: R05

Gemarkung: Wipshausen Flurstück: R05

Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**

© GeoBasis-DE/LGN 2023

Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 2023, Geschäftsjahr: 2023/2024/25). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen getrennt einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

_____, den

Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Hannover im AUGUST 2023

BÜRO KELLER
Bau- und Stadtbauplanung
Georg-Wilhelm-Str. 10
30559 Hannover
Telefon 0511 2020-1111
Fax 0511 2020-1112

Planverfasser

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Edemissen, den

Siegel

Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am _____ ordentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Edemissen, den

Siegel

Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, sowie der Teilplanabhebung und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am _____ ordentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Edemissen, den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ordentlich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Edemissen, den

Siegel

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a (bei beschleunigten Verfahren) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Edemissen, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

*) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.

*) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

EDEMISSEN OT WIPSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 68 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

IN DEN ENDEN

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ,
PLANZEICHENVERORDNUNG
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER · LOTHINGER STRASSE 15 · 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 1 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 1 (1) BauGB			
bestellt am: 26.11.2023 / ODE	bestellt am: 28.4.2024 / ODE	bestellt am: 2.5.2023 / ODE			