



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**
- MD** Dorfgemeinde
 - MDe** Dorfgemeinde, eingeschränkt, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1, 2 und 3
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK 7,5m** Oberkante als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o** Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Landwirtschaftlicher Erschließungsweg
 - Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
- Sprühschutzhecke /-anpflanzung
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Die Lage der Leitungen ist in der Örtlichkeit zu prüfen.
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung
 - Regenwasserrückhaltung
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 5
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begrünstigte: Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung **Rietzer Weg**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **Rietzer Weg**
 - vom Satzungsbeschluss ausgenommener Teilbereich

Textliche Festsetzungen

- Das Dorfgemeinde (MD) ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert. Das Dorfgemeinde MDe ist gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt. Im eingeschränkten Dorfgemeinde MDe sind nur Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 3 und 7 BauNVO (sonstige Wohngebäude und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wie folgt festgelegt:
Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m², für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 300 m² und für Reihenhäuser je 250 m².
Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit in Einzelhäusern, je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit je Reiheneinheit zulässig.
- Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländeverlaufes für das jeweilige Grundstück.
Im MDe ist für bauliche Anlagen, die der Betreuung ihrer Bewohner dienen (Betreutes Wohnen, Service Wohnen, Seniorenwohnen,...) eine Oberkante baulicher Anlagen von maximal 10 m über dem Bezugspunkt zulässig.
- Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild ist je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum auf dem Grundstück zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gilt Folgendes:
a) Je angefangene 100 m² Bepflanzungsfläche ist ein großkröniger, standortgerechter Laubbaum der Artenliste A zu pflanzen.
b) Je angefangene 5 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges, standortgerechtes Laubgehölz der Artenliste B zu pflanzen.
c) Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Artenliste A

Hochstämmige wie beispielsweise Spitzahorn, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Traubeneiche, Salweide, Wildbirne, Traubenerle oder heimische Obstbaumarten.

Artenliste B

Strauchartige Gehölze wie beispielsweise Faulbaum, Roter Hartriegel, Kreuzdorn, Haselnuss, Heckenkirsche, Weißdorn, Holunder

Örtliche Bauvorschrift

- § 1 Geltungsbereich**
- (1) Räumlicher Geltungsbereich**
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die eingeschränkten Dorfgemeinde MDe im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Schmiedegarten". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
- (2) Sachlicher Geltungsbereich**
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.
- § 2 Anzahl der Stellplätze und Garagen gem. § 84 (1) Nr. 2 NBauO**
Im eingeschränkten Dorfgemeinde MDe sind je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten. Hiervon ausgenommen sind Grundstücke mit Wohnungen, die dem betreuten Wohnen dienen. Für betreute Wohnungen ist je zwei Wohnungen mindestens ein Stellplatz oder eine Garage zu errichten.
- § 3 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO**
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis € 500.000,00 geahndet werden.



Gemeinde Didderse

**Am Schmiedegarten
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

wi 03.2015
ah 02.2015
ah 01.2015
ah 09.2014
mp 07.2014
ah 03.2014
ah 02.2014

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2014 LGL-NV