Die Grundlage des Lageplanes ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), welche bislang durch Digitalisierung erstellt ist. ETRS89/UTM (ETRS89), Lagestatus: 405, Mßst.(1:999). Abweichungen von der Lage der Grenzpunkte zwischen Lageplan und Katasterkarte sind möglich.
Es wird keine Gewähr für Vollständigkeit von Flurstücken, Lasten oder aus der Grafik entnommenen Koordinaten übernommen.

Insbesondere ist folgender Sachverhalt zu beachten:
Die Planung von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von Nachbargrenzen, Flurstücksgrenzen, Leitungen oder sonstigen topographisch wiedergebrachten und amtlich determinierten Grenzen bedarf einer genauen Prüfung der örtlichen Gegebenheiten, vorhandenen Gebäuden, Grenzen oder zwischen Gebäuden und Grenzen ist ein ausreichender Abstand zu einhalten.
Maße dürfen nicht nur mittels nicht maßstäblichem Gemaßgerät aus Grafik entnommen werden !

Wichtiger Hinweis !
Bei der Übertragung von Grafikdaten per DXF und/oder per dwg. aus unterschiedlichen Programmsystemen besteht die Gefahr des Informationsverlustes und der Veränderung der Daten im Lageplan. Es gilt auf jeden Fall die Darstellung der analogen Kartei !

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die unveränderte Ausfertigung übernommen. Weitergabe der Daten an Dritte nur Genehmigung der Fa. Stein + Stroot.

Fa. Stein+Stroot, Wolfsburg, 17.10.2017

Vermessungsbüro Wolfsburg
Stein & Stroot
Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg
Tel. 05361/27680 Fax 05361/25264

Lageplan Maßstab 1:1000
(technischer Lageplan / Plangrundlage)

Gemeinde Osloß
Gemarkung Osloß Flur 2

A.-Nr.: 17PL117413
Datum: 17.10.2017

"Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs.5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen NVermG)

ALGLN

1160 / 594

12.2020
09.2019
03/2019

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA / 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit Kennzeichnung, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 2 und 3

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhäuser zulässig

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

20 kV-Leitung, unterirdisch,
Die Lage der Leitung ist in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Grünflächen

Private Grünfläche

R — Regenwasserrückhaltung, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4.1 bis 4.4

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, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4.6 bis 4.10

Bäume anpflanzen

Sonstige Planzeichen

II / III — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Begünstigte: Leitungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

Die Unterscheidung des Allgemeinen Wohngebietes in WA und WA* erfolgt einzig aufgrund des unterschiedlichen Umgangs in den Gebieten mit dem Niederschlagswasser.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Die allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Unter 1.1 nicht aufgeführte Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Hierzu zählen auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.
§ 13 BauNVO bleibt unberührt.

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten, welche gleichzeitig als Stellplatz genutzt werden. Grundstückseinfriedungen sind von dieser Regelung nicht betroffen.

2. Maß der baulichen Nutzung / Sonstige nutzungsbezogene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 6, 11, 14 BauGB)

2.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist in dem allgemeinen Wohngebiet WA für Wohngebäude je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.2 Die Mindestgröße für neu zu bildende Baugrundstücke beträgt:
a) bei Einzelhäusern 500 m²;
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte mind. 400 m²,
c) bei Reihenhausbebauung je Reihenmittel- oder Reihenendhaus mind. 200 m²
d) bei Mehrfamilienhausbebauung mind. 800 m²

2.3 Die maximal zulässige Anschlussbreite der Zufahrten und Zugänge für die Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche beträgt in den allgemeinen Wohngebieten insgesamt:
a) bei Einzelhaus- Baugrundstücken 4 m
b) je Reihenhausgrundstück und Doppelhausgrundstück 3 m.

2.4 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauBG i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

2.5 In den Wohngebieten WA und WA1 ist eine Versickerung nicht möglich. Die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal ist in den Wohngebieten WA und WA1 auf 1.0 l/s je Grundstück zu begrenzen.
a) Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdunsten, zu versickern, gedrosselt einzuleiten oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen
Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.
Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren für jedes Baugrundstück ein Entwässerungsantrag einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung - BauVorlVO, NI).
b) Bei Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dieses der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen

3. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB u. § 16 BauNVO)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) über dem Bezugspunkt höchstens 0,75 m betragen.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten wird die max. Höhe der Traufe mit 4,50 m und die max. Höhe des Firstes mit 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

3.3 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

3.4 Im Sinne der vorgenannten Festsetzungen gilt:
- Traufe ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand mit der Dachhaut.
- First ist die obere Schnittlinie der Außenflächen der Dachhaut

Eine Überschreitung durch technische Anlagen wie Aufzugsschächte, Antennenanlagen, Schornsteine etc. ist zulässig.

4 Grünordnung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

4.1 Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung sind außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf 3.000 m² insektenfreundliche Blühflächen durch die Anlage von ein- oder mehrjährigen Blühstreifen und oder halbruderalen Gras- und Staudenfluren anzulegen. Die vereinzelte Integration von Gehölzinseln ist zulässig.

4.2 Bäume sind einzeln und in Gruppen bis zu 3 Stück, die Sträucher sind in Gruppen zu je 3 - 6 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume soll untereinander 5 - 10 m, der Sträucher soll untereinander 1,000 - 2,00 m betragen.

4.3 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung sind außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine unterirdische Anlage zur Regenwasserrückhaltung sowie die technisch erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

4.4 Bei der Begrünung ist die Funktionsfähigkeit der Regenrückhaltung sowie deren technisch erforderlichen Bauten zu berücksichtigen. Befestigungen sind mit wassergebundenen Deckschichten oder Schotterrasen auszubilden. Eine parktypische Möblierung mit Bänken ist zulässig.

4.5 Innerhalb der Planstraßen ist je angefangener 45 m Straßenlänge 1 mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und in der Regel 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
Die Baumstandorte können ausnahmsweise auch mit abgedeckten Baumscheiben ausgebildet werden.

4.6 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1) ist ein Vorwaldbereich anzulegen. Dieser Bereich ist mit standortgerechten Gehölzen der Waldrand- bzw. Waldlichtungsflächen als Sträucher (z.B.-Gemeine Himbeere - Rubus idaeus, Vogelbeere - Sorbus aucuparia, Kreuzdorn - Rhamnus, Hundsrose - Rosa canina) vereinzelt und in Gruppen zu je 3 - 6 Stück zu bepflanzen.

4.7 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (2) ist zur Abgrenzung der Bauflächen und als Leitstruktur für Fledermäuse ein 1-reihiger Strauchgürtel aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Der Abstand der Pflanzreihe zum Ackerrand soll 2,50 m betragen.
Die Sträucher sind in Gruppen von 5 Stück pro Art anzupflanzen, der Abstand der Sträucher zueinander beträgt 1,50 m.
Die verbleibenden Flächen sind mit insektenfreundlichen Blühflächen durch die Anlage von ein- oder mehrjährigen Blühstreifen und oder halbruderalen Gras- und Staudenfluren anzulegen.
5 Jahre nach der Anpflanzung ist der Strauchgürtel auf 3,00 m Pflanzenabstand auszudünnen, um den Erhalt und eine funktionsgerechte Entwicklung zu gewährleisten.

4.8 Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
- Laubbäume: Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe;
- Heister: mindestens 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm Höhe;
- Sträucher: verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm Höhe.

4.9 Die Gehölzanpflanzungen in den Maßnahmenflächen sind spätestens in der dem Beginn der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die übrigen Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen herzustellen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode durch Gehölze der gleichen Art zu ersetzen.

4.10 Innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum und somit mit geringer Lockwirkung für nachtaktive Insekten und Falter zulässig. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 aufweisen. Für die Objektbeleuchtung sind ausschließlich LED Leuchten mit 3000k oder weniger (warmweiß) zulässig. Außenbeleuchtung jeglicher Art darf nachts nicht im Dauerbetrieb eingesetzt werden (außer Straßenbeleuchtungen)

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

5.1 Der Plangeltungsbereich befindet sich im vom Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Gegenüber dem Verkehrslärm der Bundesstraße B 188 ist passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten vorzunehmen. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße erf. R'w,res für die Gesamtaußenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Lärmpegelbereich erf. R'w.res. für Schlaf-, Wohn- und Aufenthaltsräume
II 30 dB
III 35 dB

5.2 Für Büroräume darf das resultierende Schalldämmmaß erf. R'w.res. um 5 dB niedriger gewählt werden; mindestens jedoch muss es 30 dB betragen. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten darf das resultierende Schalldämmmaß erf. R'w,res. um 5 dB niedriger gewählt werden.

5.3 Für schutzbedürftige Räume wie z. B. Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von Lüftungsanlagen, schallgedämmten Lüftungsöffnungen, etc. erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Immissionswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird. Das Einfügungs-Dämpfungsmaß der Lüftungsöffnungen hat dem Schalldämmmaß der Fenster für den entsprechenden Lärmpegelbereich zu entsprechen.

5.4 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Hinweise:

1. Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht attestiert werden. Vor Baubeginn hat eine entsprechende Luftbildauswertung bei dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover zu erfolgen.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA und WA 1 in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Über dem Scharrbusch" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV). Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
1.2 Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung von Dachformen, Dachfarben, Fassaden, Einstellplätzen und Einfriedungen.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen
2.1 Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich zu gestalten.
2.2 Für die Dächer der Hauptgebäude sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig.
Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung
3.1 Für die Deckung der geneigten Dächer sind Ziegel, Reet und Schiefer zulässig. Die Materialien sind gemäß ihrer natürlichen Farbgebung einzusetzen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

3.2 Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten sowie Garagen und Nebenanlagen. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.
Für Eingangsbereiche, Terrassenüberdachungen sind auch Dachdeckungen aus anderen Materialien (z.B. Glas) zulässig.

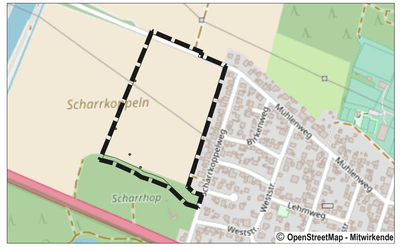
3.3 Dachflächenfenster, Gauben, Zwerchgiebeln und Risalite sind bis zu 2/ 3 der Trauflänge zulässig. Diese haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von min. 2,00 m einzuhalten.
Solarflächen auf dem Dach müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu den seitlichen Dachrändern einhalten. Rechteckige Kollektorfelder sind trauf- und firstparallel anzubringen. Es ist eine regelmäßige Verteilung der Kollektorfelder mit Rücksicht auf bestehende Dachelemente vorzunehmen.

§ 4 Anforderungen an die Fassade
Fassaden aus Ziegelsteinen, Naturstein, Holz und Putz sind zulässig.

§ 5 Anforderungen an die Stellplätze
Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

§ 6 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen
Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig. Bezugshöhe ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück.
Zulässig sind lebende Hecke oder lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun oder Doppelstabmattenzaun, Trockenmauern, Ziegelmauern und Holzzäune.
Einfriedungen aus glänzenden und reflektierenden Materialien, aus Plastik oder Glas sind nicht zulässig.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.



Gemeinde Osloß

Über dem Scharrbusch
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 4a (3) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig