

**PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)**

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



Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2 und 8

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fußgängerbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Spielplatz



Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Wasserflächen, Gräben, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

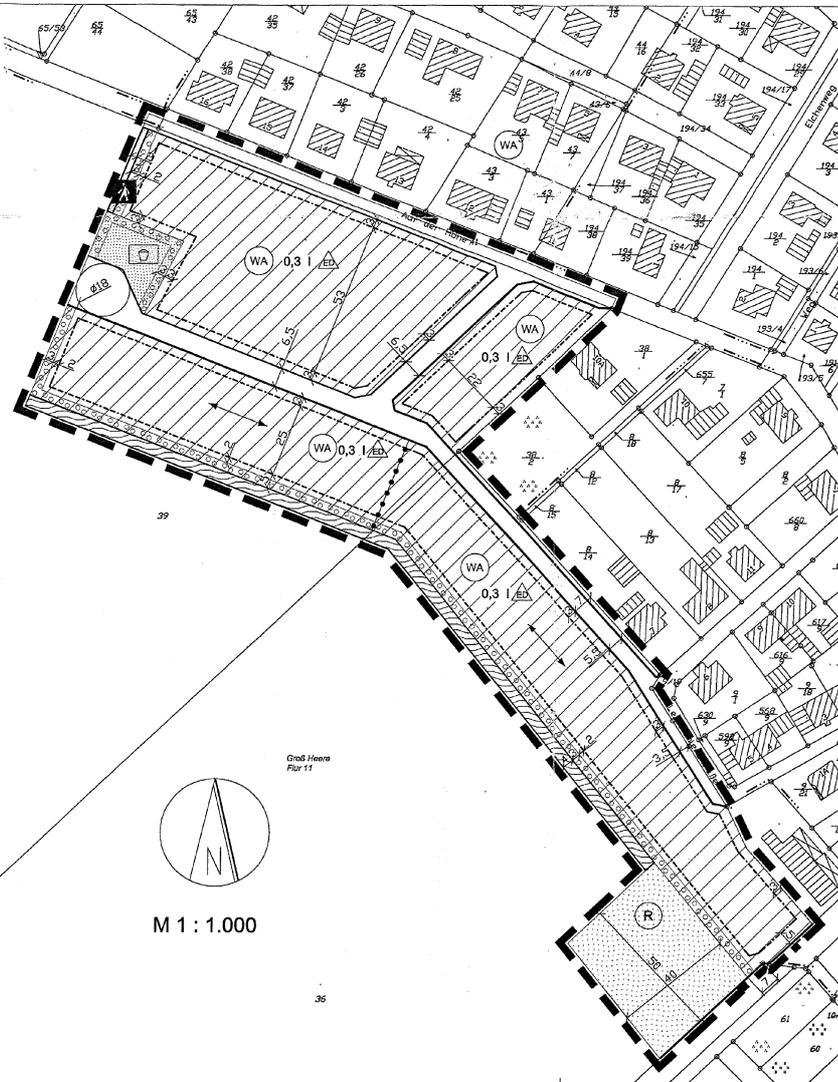


Regenwasserrückhaltebecken, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 6



Groß Heere  
Flur 11

M 1 : 1.000

35

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Höhenlage der baulichen Anlagen:  
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Vollgeschosses darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,70 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).  
Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßengrenzlinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.  
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. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.
2. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden nachstehende abweichende Bestimmungen getroffen: Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.  
Überschreitungen bis zu 30 % sind ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig (z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundener Decke o.ä.) befestigt sind
3. Für die Straßenverkehrsflächen gilt:  
Je angefangene 150 m<sup>2</sup> befestigte Fläche ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mind. 1 einheimischer Laubbauart der Arten Eberesche, Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche oder Weißdorn zu pflanzen.  
Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mind. 2,0 m<sup>2</sup> betragen.  
Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
4. Für die festgesetzte Grabenfläche im Flangebiet gilt folgendes:  
Der Graben am West- bzw. Südrand des Plangebietes ist als Fanggraben gegen das von den angrenzenden Ackerflächen drückende Oberflächenwasser mit einer Tiefe von max. 0,60 m herzustellen.  
Der Graben ist naturnah anzulegen, zu belassen und ständig zu unterhalten.
5. Das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah anzulegen mit  
- Tief- und Flachwasserzonen  
- flachen Böschungserdigungen (mind. 1/3 bis 1/5)  
- Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z. B. Weiden, Erlen) und entsprechend zu pflegen.
6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB.  
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:  
a) Je 3 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Schwarzer Holunder zu pflanzen.  
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stk. je Art zu pflanzen.  
Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen. Die Gehölze sind als freiwachsende Hecke zu entwickeln.  
b) Je 30 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Eiche, Hainbuche oder alternativ 2 heimische, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.  
c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
7. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 80 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbau - alternativ 2 hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten - und 5 strauchartige Gehölze der folgenden Arten zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB):  
a) Baumarten:  
Nußbaum, Eberesche, Vogelkirsche, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Ulme oder heimische Obstbaumarten als Hochstämme.  
b) Straucharten:  
Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Berberitze, schwarzer Holunder.  
c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
8. Für die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.  
Für Einzelhausgrundstücke gilt F<sub>min</sub> = 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhausgrundstücke (je Haushälfte) F<sub>min</sub> = 400 m<sup>2</sup>.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Heere, den 10.04.01

gez. Kippenberg  
(Bürgermeister)

Siegel

Verfahrensvermerke

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.<br/>Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Heere, den 10.04.01</p> <p>gez. Kippenberg<br/>(Bürgermeister)</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Febr.2001).<br/>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<br/>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Goslar, den 03.04.2001</p> <p>gez. H. Reimer<br/>(Öffentl. best. Verm.-Ing.)</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:<br/>Büro für Stadtplanung<br/>Dr.-Ing. W. Schwerdt<br/>Bohlweg 1<br/>38100 Braunschweig.</p> <p>Braunschweig, den 28.03.01</p> <p>gez. Schwerdt<br/>(Planverfasser)</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.09.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 31.10.2000 bis 01.12.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Heere, den 10.04.01</p> <p>gez. Kippenberg<br/>(Bürgermeister)</p> | <p>Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.01.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Heere, den 10.04.01</p> <p>gez. Kippenberg<br/>(Bürgermeister)</p> <p>Der Satzungsbeschuß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 09.05.01 im Amtsblatt Nr. 18 für den Landkreis Wolfenbüttel bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit am 09.05.01 in Kraft getreten.</p> <p>Heere, den 10.09.01</p> <p>gez. Kippenberg<br/>(Bürgermeister)</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Heere, den .....</p> <p>.....<br/>(Bürgermeister)</p> <p>Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Heere, den .....</p> <p>.....<br/>(Bürgermeister)</p> | <p>Siegel</p> <p>Siegel</p> <p>Siegel</p> <p>Siegel</p> |
|---|--|---|

GEMEINDE HEERE

AUF DER HÖHE II

BEBAUUNGSPLAN

in Kraft getretene Fassung  
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Bohlweg 1 38100 Braunschweig