

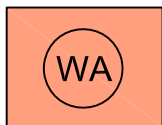
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 © 2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg



# Planzeichenerklärung

## I. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO 1990)

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



Allgemeines Wohngebiet  
 (§ 4 BauNVO)

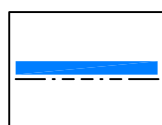
2. Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5
6	

- 1 = Art der Nutzung
- 2 = Zahl der Vollgeschosse
- 3 = Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 = offene Bauweise
- 5 = Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen
- 6 = Firsthöhe

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



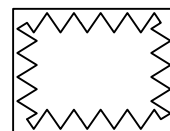
Baugrenze  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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



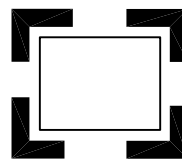
öffentliche Straßenverkehrsfläche mit  
 Straßenbegrenzungslinie

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



Bauverbotszone

6. Sonstige Planzeichen

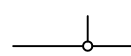


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
 Bebauungsplans  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

## II. Darstellung ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



vorhandener Graben

# Textliche Festsetzungen

## 1. Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

## 2. Mindestgrundstücksgrößen

In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA5 gilt eine Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhausgrundstücke von 650 m<sup>2</sup> (Doppelhaushälfte 325 m<sup>2</sup>).

## 3. Anzahl der Wohnungen

Je Baugrundstück ist nur die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA5 ist je 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche höchstens eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde durch besondere schriftliche Entscheidungen der Bauaufsichtsbehörde eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn diese gegenüber der Hauptwohnung höchstens 2/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung hat.

Dies gilt nur für Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücke.

## 4. Vollgeschosse

In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 ist für Hausgruppen eine I-Geschossigkeit zulässig. Für die Einzel- und Doppelhäuser ist im WA3 und WA5 eine II-Geschossigkeit zulässig.

## 5. Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz

**5.1** Auf der Grabenseite der am Hauptentwässerungsgraben gelegenen Privatgrundstücke sind Zäune erst in einem Abstand von 5,0 m ab Böschungsoberkante zulässig. Es ist sicherzustellen, dass der Graben bzw. die Entwässerungsmulde für Erhaltungs- und Pflegearbeiten auch für schweres Gerät stets zugänglich bleibt. Gehölzanzpflanzungen sind ebenfalls erst in einem Mindestabstand von 5,0 m zulässig.

**5.2** Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen- oder Muldenversickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen. Eine Zwischenspeicherung zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

## 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

# Örtliche Bauvorschriften

gem. § 84 NBauO

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Rethscheuer West" - 1. Änderung.

## 2. Gestaltung der Gebäude

**2.1** Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden auf der der erschließenden Straße zugewandten Hausseite darf höchstens 0,60 m über der Oberkante der erschließenden Straße liegen.

**2.2** Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt in den allgemeinen Wohngebieten 10,00 m über der Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden.

## 3. Gestaltung der Dächer

Die Mindestdachneigung beträgt bei Hauptgebäuden 20°. Bei zweigeschossigen Gebäuden und bei Dachbegrünungen sind Mindestdachneigungen ab 15° zulässig.

## 4. Werbeanlagen

Freistehende oder an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 2,50 m, gemessen über Straßenniveau, und nur bis zu einer Größe von 1,00 qm zulässig. Werbeanlagen mit selbstleuchtenden Laufschriften sind nicht zulässig.

*Ausschnitt aus den textlichen Festsetzungen  
des B-Planes Nr. 10 Rethscheuer West - 1. Änderung/  
rechtskräftig seit 16.04.2015*