

Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf

- "Schule"
- "Sporthalle"
- "Feuerwehr"
- "Schützen"
- "Sportler"
- 0,8
- 0,4
- II
- o
- a

- MI
- 0,8
- 0,4
- II
- o
- ED







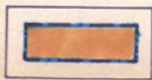

















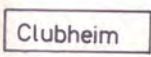



- MI
- 0,8
- 0,4
- II
- o
- ED

Besonderer Nutzungszweck

- "Clubheim"
- GF 200 m²
- GR 200 m²
- I



Planzeichenerklärung :

	MI	Mischgebiete
	0,8	Geschoßflächenzahl
	0,4	Grundflächenzahl
	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	o	offene Bauweise
	a	abweichende Bauweise
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenzen
		Flächen für den Gemeinbedarf
		Schule
		sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	F	Feuerwehr
		öffentliche Straßenverkehrsflächen
		Straßenbegrenzungslinie
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	P	Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
		öffentliche Grünflächen
		Sportplatz
		Spielplatz
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
		Bäume pflanzen
		Sträucher pflanzen
		Bäume erhalten
		Sträucher erhalten
		Anlage für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Wälle und Wallhecken), ausgenommen sind Zufahrten (s. Nachrichtliche Übernahme)
		Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	St	Zweckbestimmung: Stellplätze (Schulbus)
	Clubheim	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
		Sichtdreieck

Textliche Festsetzungen

- A. In den Mischgebieten nach § 6 Absatz (2) BauNVO sind die Ziffern 6. und 7. gemäß § 1 Absatz (5) BauNVO nicht zulässig.
- B. In den Mischgebieten ist die Ausnahme gemäß § 6 Absatz (3) BauNVO allgemein zulässig.
- C. Geschoßhöhen über 3,50 m bleiben bei der Berechnung der zulässigen Baumassenzahl gemäß § 17 Absatz 3, Satz 1, BauNVO außer betracht, sofern diese ausschließlich durch Unterbringung technischer Anlagen der Gebäude bedingt sind.
- D. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- E. Die zu erhaltenden Bäume sind zu schützen und zu pflegen. (§ 9 Absatz 1 Nr. 25b BBauG).
- F. Die Erschließung der Sportplätze erfolgt als Zufahrt und Zugang über den Bereich der öffentlichen Parkplätze. Erforderliche Zufahrten und Zugänge sind bei der Anlegung der Parkplätze freizuhalten.
- G. Gemäß § 31 (2) Nds. StrG. bzw. § 11 FStrG sind im Bereich der Sichtdreiecke die Flächen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante von Sichthindernissen, Bewuchs oder Bäumen, Sträuchern, Hecken oder auch Einfriedigungen baulicher Art freizuhalten.

Anlage 1

Nachrichtliche Übernahme

Nach § 33 Abs. 1 NNatschG i.d.F. vom 20.03.1981 dürfen im Plangebiet vorhandene Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedigung dienen oder dienten - nicht beseitigt werden. Dies gilt für die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten wie für die im Bebauungsplan nicht zeichnerisch festgesetzten Wallhecken.

Ausnahmen gem. § 33 Abs. 4 NNatG können von der Unteren Naturschutzbehörde auf Antrag zugelassen werden.

Ausgenommen werden die Einfahrten in 4 m Breite zu den Baugrundstücken. Auf den vorhandenen Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen.