



GEMEINDE BAD ESSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 47

"TEICHWIESEN"

Gemeinde Bad-Essen
Gemarkung Wittlage
Flur 3



Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskataster
Flurkarte
Mastab: 1:1000
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVB. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.01.1996).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Bad Essen, den 06.01.1996
Karstenamt: *[Signature]*
(Unterschrift)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- §1 Erdgeschossfußböden**
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,6 m nicht überschreiten.
- §2 Traufenhöhe**
a) **WA-1-Bereiche**
Die Traufenhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.
b) **WA-2-Bereich**
Die Traufenhöhe muß, gemessen wie vor, zwischen 5,50 m und 6,50 m betragen.
c) **WA-3-Bereich**
Die Traufenhöhe muß, gemessen wie vor, zwischen 3,80 m und 5,50 m betragen.
- §3 Grundflächenzahl (WA-1- und WA-2-Gebiet)**
a) Die Grundflächen von Garagen (gem. §12 BauNVO) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen und dürfen mit Ausnahme der unter b) genannten Voraussetzungen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.
- b) In den WA-1-Bereichen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf max. 0,4 bzw. von 0,4 auf 0,5 (Bereiche, in denen ausschließlich Hausgruppen- und Doppelhäuser zulässig sind) sowie in den WA-2-Bereichen von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breittufig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muß mindestens 25% betragen.

- §4 Geschossflächenzahl**
Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenzäume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
- §5 Zulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1), Nr.6 BauGB)**
1. In den WA-1-Bereichen sind nur max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
2. In den WA-2-Bereichen sind nur max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

- §6 Eingrünung von Stellplatzanlagen**
PKW-Einstellplätze mit mehr als zwei Einstellplätzen sind gem.
§9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 1,0 m breiten Hecke einzugrünen. Pro Grundstück ist nur ein Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5,0 m zulässig.

- §7 Flächen mit Pflanzbindungen**
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen. Eine Pflanzenliste ist der Begründung beigelegt (Festsetzung gem. §9 (1) Nr. 25 a und b BauGB). Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem.
§12 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO unzulässig.

- §8 Durchdringung des Siedlungsgebietes (§9 (1) Nr. 25a BauGB)**
In den WA-1- und WA-2-Bereichen ist auf den Grundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum (sh. Pflanzenliste des Grünordnungsplanes) zu pflanzen.

- §9 Abstandsflächen-Wendeanlagen**
An den Wendepunkten mit einem Wendepunktdurchmesser von 16,0 m ist eine umlaufende Freizeitanlage von 1,0 m auf den Grundstücksflächen sicherzustellen, in der keine baulichen Anlagen oder Einfriedungen erstellt werden dürfen.

- §10 Ausgleichsmaßnahmen gem. §8a BNatSchG**
Die aufgrund der mit diesem Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes und der hierzu geltenden Satzung der Gemeinde Bad Essen auf Grundlage des §8a BNatSchG nach einem entsprechend der Satzung festzulegenden Verteilungsmaßstab den einzelnen Grundstücken im Plangebiet zugeordnet.

- §11 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §12 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §13 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §14 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §15 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §16 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §17 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §18 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §19 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §20 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §21 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §22 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §23 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §24 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §25 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §26 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §27 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §28 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §29 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

- §30 Verbot zum Grundwasserschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 LV.M. §1 (5) BauGB innerhalb des Wasserschutzgebietes)**
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muß mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schächten, Sicherungsschächte, Untergrundverleisung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungseinschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbod oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage); sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwertung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdaufschlüssen und Bodenaabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Bauzeichnerverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990

I. BESTANDSANGABEN

- Gehörgrenze
Flurgrenze
Flurgrenze bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
Wohngebäude mit Hausnummern
Wirtschaftsgebäude, -Gärten

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Überbaunder Bereich
Allgemeines Wohngebiet (mit den textlichen Festsetzungen nicht überbaunder Bereich)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
offene Bauweise
Einzel- und Doppelhausbebauung
Baugrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
nur Hausgruppen zulässig
nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Fußweg

GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

- öffentliche Grünfläche
Fuß- und Radweg zulässig
Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 2 BauGB
Kinderspielfeld
Parkanlage
Maßnahmen siehe Grünordnungsplan

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47
Gewässerrandstreifen (nachrichtliche Übernahme gem. §91a Nds. Wasserschutzgesetz)
Gemeinschaftsgraben
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne
Wasserfläche (Graben)
Geh- und Fahrrecht für Unterhaltungsverband / Gehrecht für Anlieger (Unterhaltungsstreifen, Gewässer)
Erdgasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von 4,00 m
HD-Erdgasleitung (vorh.)
Erdgas - Regelschrank
Stellfläche für Müllbehälter gem. §9 (1) Nr. 19 BauGB
Wasserschutzgebieteszone III (i.V.m. §11 der textlichen Festsetzungen)
Steuerkabel (Niké)
Sichtdreiecke, Kleins: zwischen H = 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
Sichtdreiecke Bahnanlage (nachrichtliche Übernahme):
von Bebauung und Pflanzung freizuhaltende Fläche (längs den Bahn- gleisen in einem Höhenbereich von 1,50 m bis 4,00 m über Schienenoberkante und längs der Straße in einem Höhenbereich von 1,0 m bis 2,50 m) gem. §11 EBO i.V.m. §8 (RDV-NR)

- Sichtdreiecke, Kleins: zwischen H = 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
Sichtdreiecke Bahnanlage (nachrichtliche Übernahme):
von Bebauung und Pflanzung freizuhaltende Fläche (längs den Bahn- gleisen in einem Höhenbereich von 1,50 m bis 4,00 m über Schienenoberkante und längs der Straße in einem Höhenbereich von 1,0 m bis 2,50 m) gem. §11 EBO i.V.m. §8 (RDV-NR)

- Sichtdreiecke, Kleins: zwischen H = 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
Sichtdreiecke Bahnanlage (nachrichtliche Übernahme):
von Bebauung und Pflanzung freizuhaltende Fläche (längs den Bahn- gleisen in einem Höhenbereich von 1,50 m bis 4,00 m über Schienenoberkante und längs der Straße in einem Höhenbereich von 1,0 m bis 2,50 m) gem. §11 EBO i.V.m. §8 (RDV-NR)

- Sichtdreiecke, Kleins: zwischen H = 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
Sichtdreiecke Bahnanlage (nachrichtliche Übernahme):
von Bebauung und Pflanzung freizuhaltende Fläche (längs den Bahn- gle