

**Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)**

**Art der baulichen Nutzung**

**MDW** Dörfliche Wohngebiete, s. textl. Festsetzungen Ziff. 1

**Maß der baulichen Nutzung**

**0,4** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**TH 4,50 m** Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**o** Offene Bauweise

Baugrenze

**Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

20 kV-Leitung, oberirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, beidseitig 8 m, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

Leitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitungen ist örtlich zu prüfen, SW - Schmutzwasserleitung, 0,4 kV - Stromkabel

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltende Bäume

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: örtlicher Versorgungsträger

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans "An der Oker"

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- In dem dörflichen Wohngebiet (MDW) sind zulässig:
- Wohngebäude,
  - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
  - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Traufhöhe**

In den Baugebieten sind maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand. Hiervon ausgenommen sind Gauen und Zwerchgiebel. Bezugspunkt ist der höchste, mit dem natürlichen Geländeverlauf angeschnittene Punkt des Gebäudes.

**3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

**4. Nebenanlagen:**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Stellplätze, Carports), auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt: Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Davon ausgenommen sind erforderliche Zufahrten und Einfriedungen.

**5. Niederschlagswasser**

- Für das anfallende Oberflächenwasser erfolgt keine Einleitung in einen öffentlichen Regenwasserkanal.
- 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 oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß den technischen Regelwerken anzulegen und zu betreiben. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig. Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung - BauVorVO, NI).
  - Versickerungsschächte oder ähnliche Einrichtungen, die das Eindringen von Oberflächenwasser ohne Filterung durch eine belebte Bodenzone direkt in das anstehende Erdreich ermöglichen, sind nicht erlaubt.
  - Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach den technischen Regelwerken nachzuweisen.
  - Bei Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dieses der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

6. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**Hinweis:**

Eine Unterkellerung der Gebäude ist als sog. "Weiße Wanne" auszuführen.

**Örtliche Bauvorschrift**

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den derzeit geltenden Fassungen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift (ÖBV) gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Oker", 1. Änderung. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

**§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachformen, Dachneigung, Material und Farbton der Dacheindeckung) und für die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

**§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen**

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 28° und bis zu 45° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dächer von Terrassen, Wintergärten sowie Garagen und Nebenanlagen. Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich zu gestalten.

**§ 4 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung**

Es sind nur nichtglänzende Dachdeckungen in folgenden Farben gem. Farbbregister RAL 840 HR zulässig:

- Farbreihe Rot: RAL 3000 Feuerrot, RAL 3002 Karminrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot
- Farbreihe Orange: RAL 2001 Rotorange, RAL 2002 Blutorange
- Farbreihe Braun: RAL 8001 Ockerbraun, RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8023 Orangenbraun
- Farbreihe Grau: RAL 7016 Anthrazitgrau

Zwischentöne sind zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.

Für verglaste Eingangsbereiche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

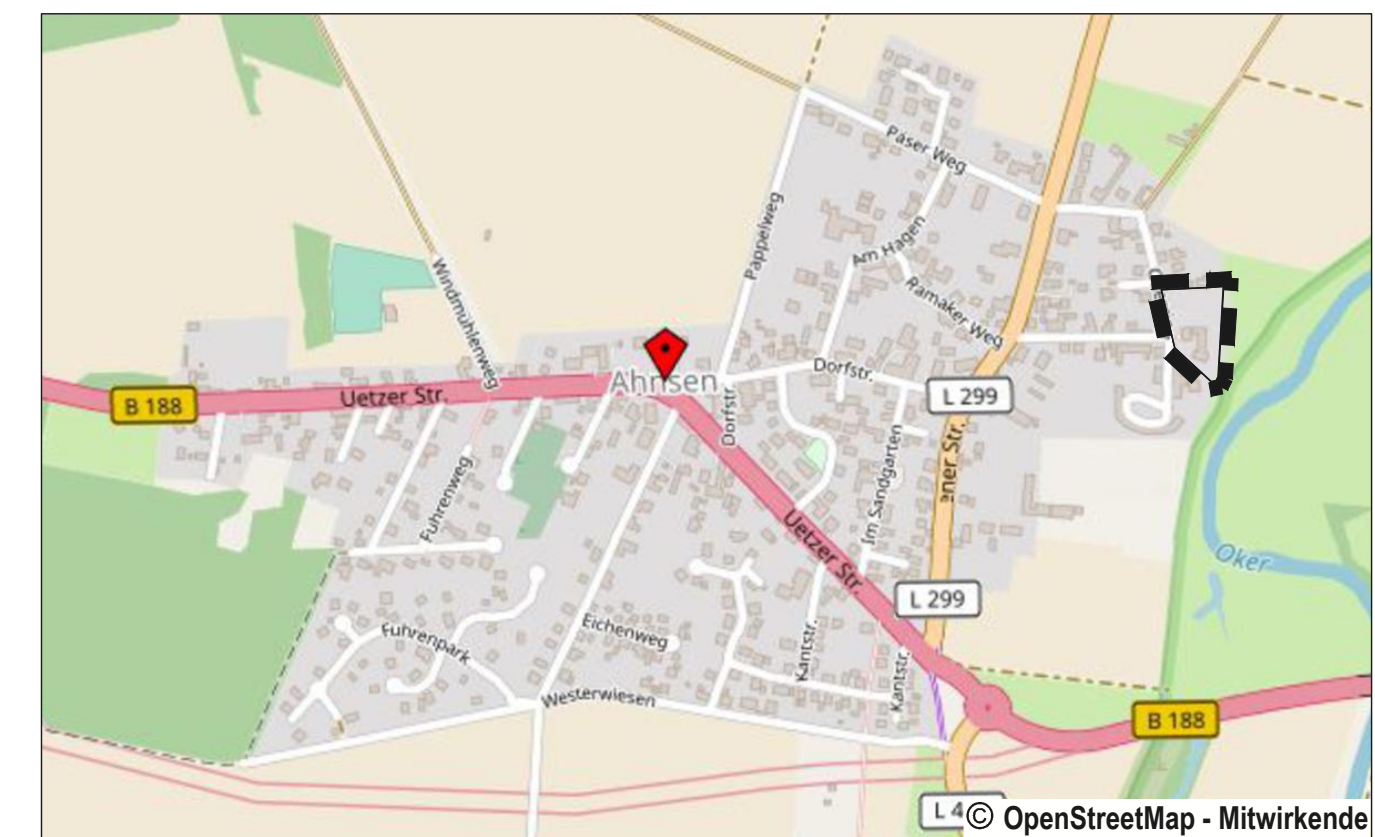
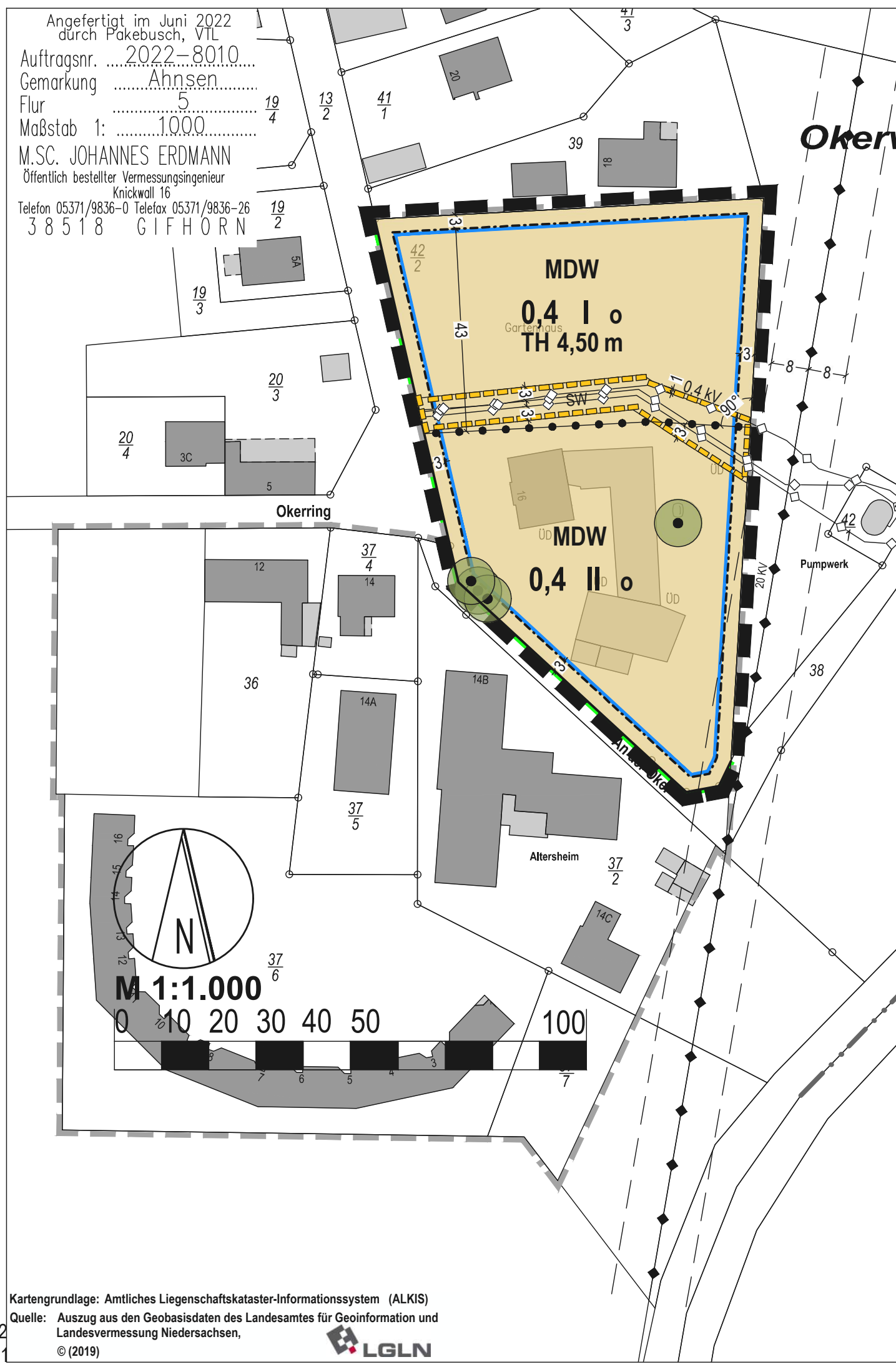
**§ 5 Anzahl der Stellplätze und Garagen**

Im Plangeltungsbereich sind je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

**§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

780/450



**Gemeinde Meinersen  
Ortsteil Ahnsen**

**An der Oker, 1. Änderung  
mit örtlicher Bauvorschrift**

**Bebauungsplan**

Stand: § 13a / § 3 Abs. 2/ § 4 Abs. 2 BauGB

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