

Planzeichenerklärung (BauNVO2021; PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete mit Kennzeichnung

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH2max. 9,00m Traufhöhe als Höchstmaß

FHmax. 11,00m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Anliegerstraße Begünstigte: Anlieger, Besucher, Ver- und Entsorgungsträger

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtfelder

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Elektrizität, Trafohäuschen 5x6m

Grünflächen

Private Grünfläche

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO
1.2 Mischgebiete (MI2) gem. § 6 BauNVO

Table with 2 columns: Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB(A). Rows III, IV, V.

- 2.1 Aktiver Lärmschutz - bauliche Anordnung
2.1.1 Für Büroräume darf das resultierende Schalldämmmaß erf. R'w.res. um 5 dB niedriger gewählt werden;
2.1.2 Für schutzbedürftige Räume wie z. B. Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von Lüftungsanlagen...

- 3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
3.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben im MI2 ist die Höhenlage der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche...

- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im MI1 und MI2 sind...

- 5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Innerhalb der Mischgebiete mit der Kennzeichnung MI1 und MI2 sind Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen...

- 6. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
6.1 In die nördlich an die Bundesstraße 244 (B 244) angrenzende Fläche außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt...

- 7.0 Private Grünflächen (A - E) i. V. mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche C) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1 Die private Grünfläche A dient der Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser...

- Diese Flächen sind wahlweise zu bepflanzen mit:
- Tilia cordata "Erecta" (15 - 20 m Höhe, 5 - 10 Breite) oder
- Tilia cordata "Roelvo" (10 - 12 m Höhe, 5 - 10 m Breite)...

Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
- Laubbäume: H, 3xv, mit Db, 18 - 20 cm Stammumfang, gerader Wuchs, unbeschädigte Rinde, keine Scheuerstellen

- Die Hochstämme werden mit einem Dreibeck mit Querverlattung und weißem Stammanstrich (FLL- und ZTV-Baumpflege-Richtlinien, als Sonnenschutz oder Schutz vor Spannungsrissen bei Frost) zu versehen.
7.3 Innerhalb der privaten Grünfläche D ist entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung eine Wasseraufbereitungsanlage im nördlichen Bereich sowie ein flacher Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers...

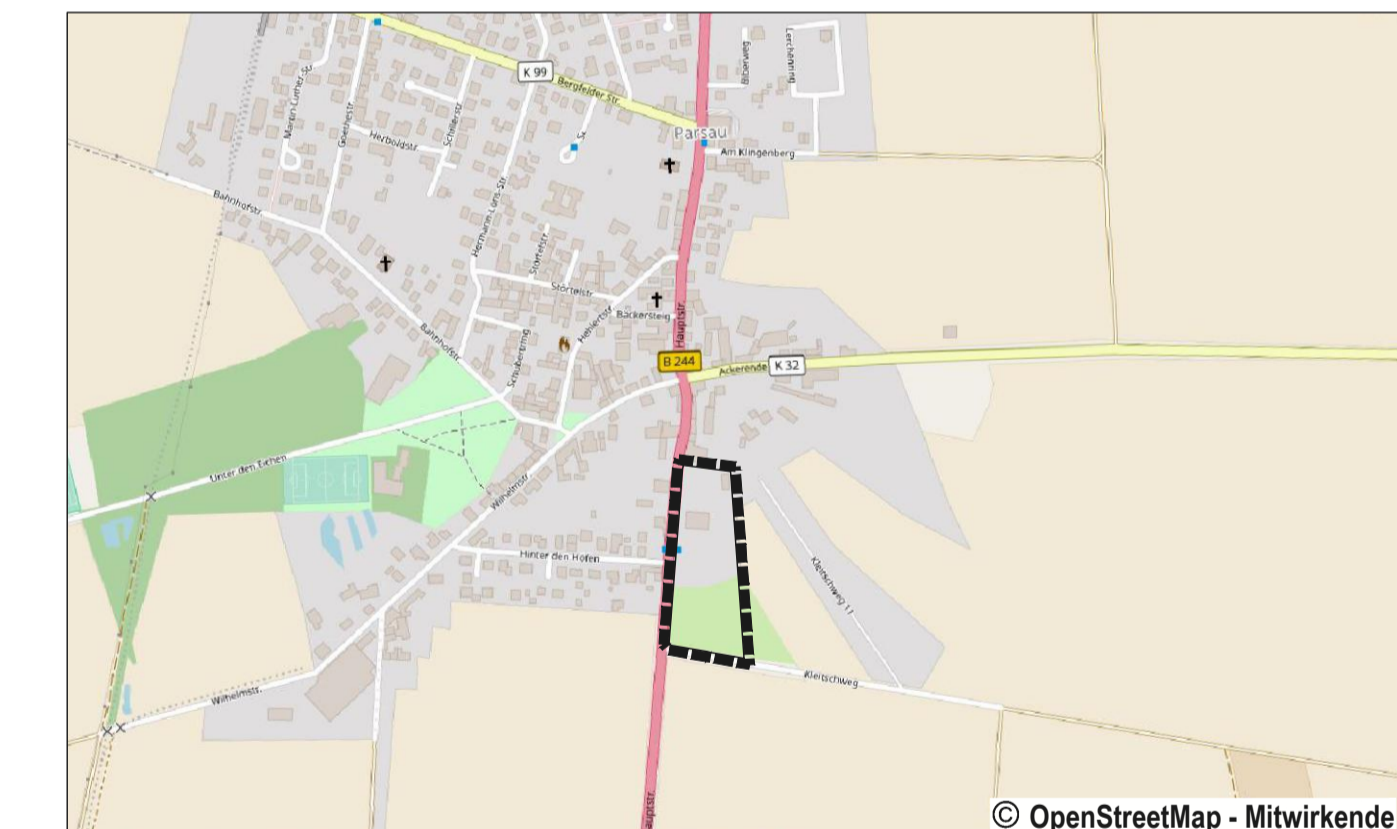
- 8.0 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB.
8.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 2,5 m² Bepflanzungsfläche ist ein heimisches, standortgerechtes, strauchartiges Gehölz wie Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)...

- 8.2 Innerhalb der Mischgebiete MI1 und MI2 ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter, mittelkröniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
8.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB innerhalb der Mischgebiete MI1 und MI2 sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind...

Hinweise:
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG gelten unmittelbar. Angrenzend an Gehölzbestände dürfen Gebäude nur außerhalb der Brut- und Setzzeit errichtet werden.

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in der Nachbarschaft nach TA Lärm, kann nur unter Ausschluss einer Nachtanlieferung erfolgen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Das Planungsgebiet befindet sich im Wassereinzugsgebiet des Wassenwerks Rühen, wo die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in Vorbereitung beim NLWKN Direktum im Geschäftsbereich VI am Standort Braunschweig ist.



Gemeinde Parsau
Südlicher Ortseingang
Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

970/594



Angemeldet im Juli 2022 durch Peschke, V
Auftragsnr.2022-8015...
GemarkungErgsbau...
Flur19...
Maßstab 1:1:000...
M.Sc. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickzahl 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N
Verweilfähigkeit für gewerbliche Zwecke verboten!
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GBl. 2003 S. 5)
Die Grundlage der Grundrisserstellung stammt aus dem Koordinatensystem (eingeschlechtschieber (ASZ)), Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrisserstellung und der Übereinkunft sind möglich. Es wird keine Gewähr für die Längsicherheit von Punkten, Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.