

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
III als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
OK 11,0 m Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise

B Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

**Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

**Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

P Öffentliche Parkfläche

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanz-
ungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume, anzupflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Bäume, zu erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-
garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**nicht überbaubare Fläche
-baubare Fläche**

**Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 025
"Am Mühlenwege" (verkleinert im Maßstab 1:2.000)**

**Bereich der Teil-
planaufhebung**

Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 032 "Altenwohnheim" tritt dieser zum Teil an die Stelle des
Bebauungsplanes Nr. 025 "Am Mühlenwege"

**Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 026
"Unter der Struthbreite" (verkleinert im Maßstab 1:2.000)**

**Bereich der Teil-
planaufhebung**

Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 032 "Altenwohnheim" tritt dieser zum Teil an die Stelle des
Bebauungsplanes Nr. 026 "Unter der Struthbreite"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Es sind nur die Nutzungen zulässig, die im Durchführungsvertrag zum
Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt sind (gemäß § 12 (3a)
BauGB).

2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich Anlagen für
die Altenpflege und das Altenwohnen zulässig. Ergänzende und dem
Altenwohnen zugehörige untergeordnete gewerbliche Einrichtungen und
Dienstleistungen sind auf maximal 15 % der Geschossfläche zulässig.
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).

3. Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich
nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper
entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn
(gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).

4. Außerhalb der Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze sind private
Stellplätze unzulässig (gemäß § 14 (1) Satz3 BauNVO).

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird die Oberflächenwasserrückhaltung
nachfolgend geregelt:
Die maximal zulässige Abflussmenge wird auf 1,5 l/s je 1.000 m²
versiegelter Fläche begrenzt. Das darüber hinaus anfallende
Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zwischenspeichern (z.B.
durch Mulden, Gartenteiche, Leeraufzisternen) und über einen
Abflussbegrenzer an den Regenwasserkanal abzugeben.
Das erforderliche Rückhaltvolumen beträgt 1,5 m³ je 100 m² versiegelter
Fläche und ist über den Entwässerungsantrag nachzuweisen. Die Nutzung
des Niederschlagswassers ist im Rahmen der gemeindlichen Satzung
möglich. Das gewünschte Volumen ist jedoch zusätzlich zum
Rückhaltvolumen zu schaffen, da dieses nach dem Leerlaufen wieder als
Speicher zur Verfügung stehen muss.
Für die öffentliche Verkehrsfläche ist entsprechend dem
Versiegelungsgrad der Spitzenablauf durch geeignete
Rückhaltmaßnahmen soweit zu reduzieren, wie er dem Wert des
unbefestigten Geländes entspricht.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zusätzlich zu den
zeichnerisch festgesetzten Einzelbäumen mindestens acht weitere
Laubbäume, davon zwei Obstbäume als Hochstamm, dreimal verpflanzt,
Stammumfang 14-16 cm, anzupflanzen. Sämtliche Anpflanzungen sind
dauerhaft zu erhalten, ihren Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln
und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

7. Fassadenflächen, deren öffnungsfreie Länge 5 Meter übersteigt, sind mit
Rank- oder Kletterpflanzen oder durch Baumpflanzungen vor dem
Gebäude zu begrünen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

8. Innerhalb der Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
von Gewässern sind Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser
von 20 cm, einen Meter über Boden gemessen, sowie Laubsträucher mit
einer Höhe von 2 m über Grund zu erhalten und bei Abgängigkeit zu
ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).

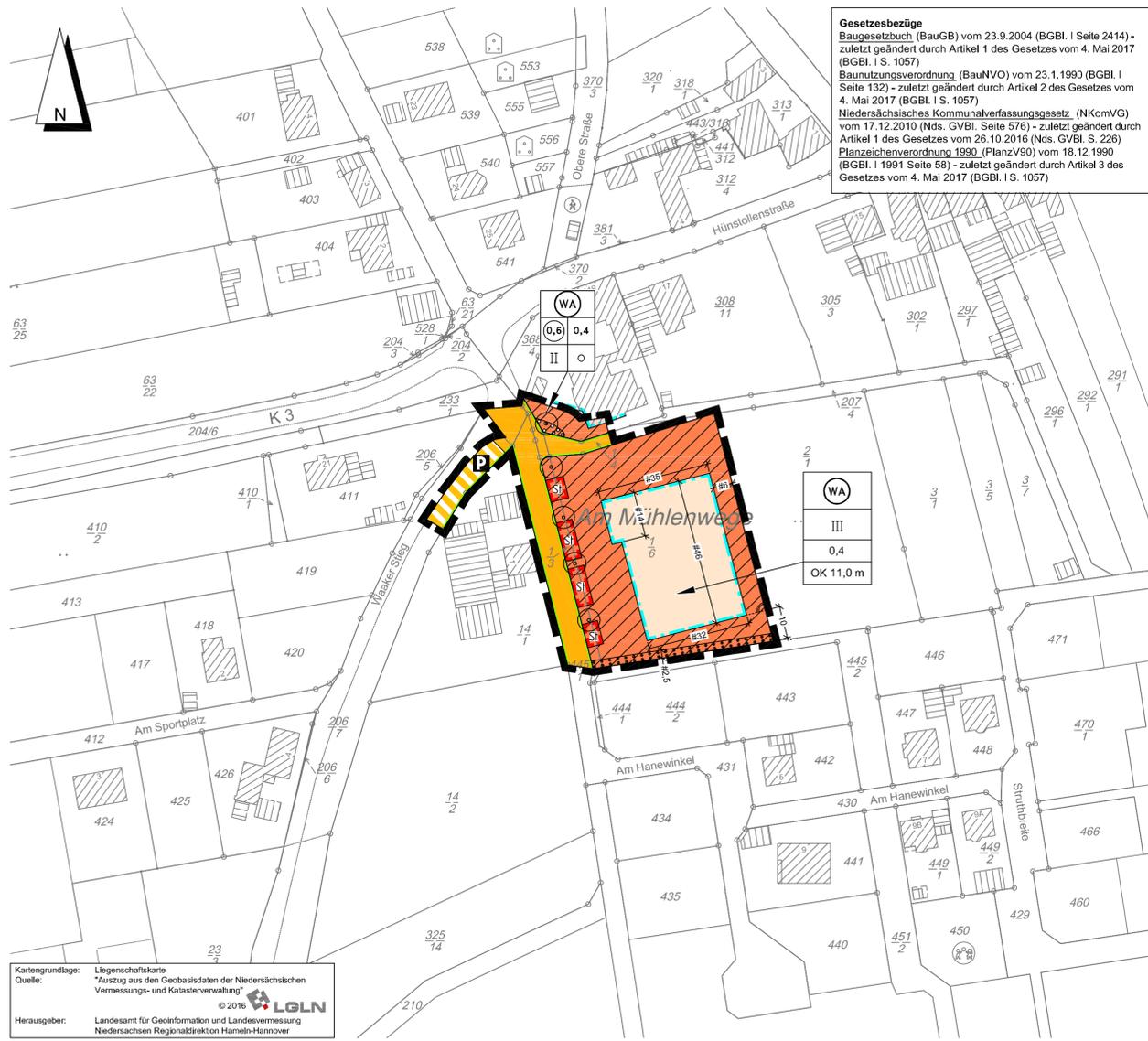
9. Die Fläche, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind mit einem maximalen
Abstand zwischen den Hochstämmen von 10,0 m mit heimischen
Obstbäumen der folgenden Arten
Apfelbäume (Auswahl):
Ananas Renette, Baumanns Renette, Bieterfelder Renette, Borowinka,
Cox Orange, Renette, Danziger Kantapfel, Finkenwerder Prinzenapfel,
Geheimrat Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Goldparmäne,
Goldrenette von Benheim, Graue Herbstrenette, Gravensteiner,
Homeburger Pfannkuchenapfel, Ingrid Marie, Jacob Fischer, Jakob
Lebel, Jonagold, Kaiser Wilhelm, Kasser Renette, Klarapfel, Krüger
Dickstiel, Landsberger Renette, Maunzenapfel, Ontario, Piros, Prinz
Albrecht von Preußen, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel,
Roter Boskoop, Roter Eisapfel, Schöner aus Herrnhut, Schöner von
Nordhausen, Winterrambur
Birnenbäume (Auswahl):
Gute Graue, Gute Luise, Gehens Butterbirne, Köstliche aus Chameux,
Nordhäuser Winterforelle, Oberösterreichische Weinbirne, Pastorenbirne
Kirschbäume (Auswahl):
Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpel, Hedefinger
Riesenkirsche, Heilmanns Rubinweitsch, Morlenfeuer, Schattenmorelle
Pflaumen-, Mirabellen- u. Zwetschenbäume (Auswahl):
Brühler Frühzweitsche, Hauszweitsche, Große grüne Reneklode,
Wagenheimer Frühzweitsche, Mirabelle v. Nancy, Ontariopflaume

oder mit einer dreireihigen Hecke der folgenden Arten zu bepflanzen.
Bäume:
Aesculus hippocastanum Rosskastanie
Fagus sylvatica Rot-Buche
Carpinus betulus Hainbuche
Quercus petraea Trauben-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus ana Mehlbeere
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Sträucher:
Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Cornus avellana Hasel
Forsythia intermedia Forsythie
Philadelphus coronara Europ. Pfeifenstrauch
Ribes sanguineum Blut-Johannisbeere
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris Hydranten Flieder
Vernum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Crataegus spec. Weißdorn
Lonicera periclymenum Wald-Gelbblatt
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Sambucus racemosa Trauben-Holunder

Die Bepflanzung der Fläche ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer
herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Gehölze können
angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

HINWEIS

Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist in den
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2016 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010
(Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde
Ebergötzen diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 032 sowie die Teilplanaufhebungen,
bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als
Satzung beschlossen.
Ebergötzen, den 06.09.2017

Siegel **gez. Jungeleit**
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ebergötzen hat in seiner Sitzung am 16.8.2016 die Aufstellung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Teilplanaufhebungen beschlossen. Der
Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ersichtlich bekanntgemacht.
Ebergötzen, den 06.09.2017

Siegel **gez. Jungeleit**
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Holzrode Flur: 6
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2016 LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand 22.8.2016).
Göttingen, den 04.09.2017

- Katasteramt Göttingen -
Siegel **gez. Brandt**
Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebungen
wurde ausgearbeitet vom
Hannover im August 2016
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringerring 15 30559 Hannover
Telefon 0511 303030

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Ebergötzen hat in seiner Sitzung am 6.3.2017 dem Entwurf des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie den Teilplanaufhebungen und der Begründung
zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 7.4.2017 ersichtlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebungen und
der Begründung hat vom 20.4.2017 bis 22.5.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich
ausgelegen.
Ebergötzen, den 06.09.2017

Siegel **gez. Jungeleit**
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ebergötzen hat in seiner Sitzung am
dem geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie den
Teilplanaufhebungen und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung
mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und die
Auslegungzeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ersichtlich
bekanntgemacht.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebungen und
der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut
öffentlich ausgelegen.
Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit
zur Stellungnahme bis zum gegeben.
Ebergötzen, den

Siegel **gez. Jungeleit**
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ebergötzen hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die
Teilplanaufhebungen nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner
Sitzung am 25.7.2017 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Ebergötzen, den 06.09.2017

Siegel **gez. Jungeleit**
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der
Teilplanaufhebungen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.09.17 ersichtlich
bekanntgemacht worden.
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die Teilplanaufhebungen sind damit am
14.09.17 rechtsverbindlich geworden.
Ebergötzen, den 14.09.17

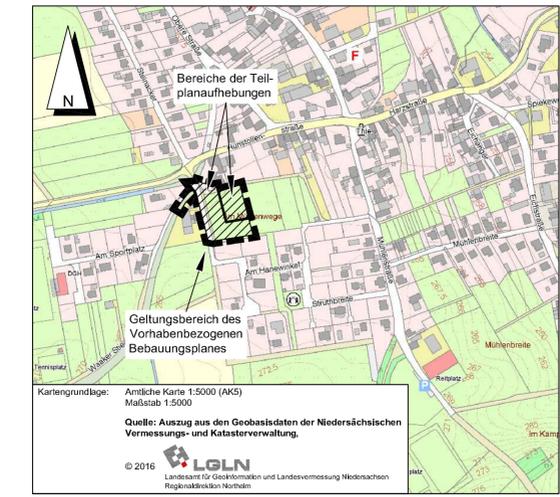
Siegel **gez. Jungeleit**
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort
bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung
der Vorschriften über das Verhältnis des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie
der Teilplanaufhebungen und des Flächenutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebungen schriftlich gegenüber der Gemeinde
Ebergötzen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend
gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
Ebergötzen, den

Siegel **gez. Jungeleit**
Bürgermeister

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Grünland
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
- Spielplatz
- Fuß- und Radweg



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)
Maßstab 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2016 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln

**EBERGÖTZEN
OS HOLZERODE**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 032
MIT TEILAUFBEBUNG DER
BEBAUUNGSPLÄNE
NR. 025 "AM MÜHLENWEGE" UND
NR. 026 "UNTER DER STRUTHBREITE"**

ALTENWOHNHEIM

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGING STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
bearbeitet am: 3.11.2017 /BAU	bearbeitet am: 23.2.2017 /BAU	bearbeitet am: 24.5.2017 /LA	