

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. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
I als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbe-
stimmung

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSER-
WIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZES UND DIE
REGLUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen / Gräben

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

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

Bäume, zu erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizulassen sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Gesetzesbezüge
(BauGB) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni
2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli
2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012
(Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des
Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026
(Nds. GVBl. 2026 Nr. 30)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990
(BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des
Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren
Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und
Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO)
- Die maximal zulässige Regenwasserabflussmenge wird auf 1,5 l/s je
1.000 m² versiegelter Baugrundstückfläche begrenzt. Das darüber
hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken
zwischenzuspeichern und über einen Abflussbegrenzer an den
Regenwasserkanal abzugeben.
Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 1,5 m³ je 100 m²
versiegelter Fläche und ist über den Entwässerungsantrag
nachzuweisen.
Für die öffentliche Verkehrsfläche ist entsprechend dem Versiege-
lungsgrad der Spitzenablauf durch geeignete Rückhaltemaßnahmen
soweit zu reduzieren, wie er dem Wert des unbefestigten Geländes
entspricht.
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Kohle oder
Holz betrieben werden, sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 23a
BauGB)
- Der als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist seinem
Wuchscharakter entsprechend dauerhaft zu erhalten und bei
Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a BauGB).
- Die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen ist mit einer Kräuterrasenmischung einzusäen und pro
laufende 12 m mit mindestens 10 standortgerechten, heimischen
Sträuchern der Gehölzliste 2 sowie mit zwei Obstbaum-Hochstämmen
(Gehölzliste 1) zu bepflanzen. Anpflanzungen sind ihrem
Wuchscharakter entsprechend dauerhaft zu erhalten und bei
Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein
heimischer Laub-, vorzugsweise Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm
3mal verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang, Gehölzliste 1 und 2) zu
anpflanzen, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu erhalten und bei
Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet
werden; Anpflanzung gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 4 sind nicht
anrechenbar (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Innerhalb der Verkehrsfläche sind mindestens 4 Laubbäume
(Gehölzliste 3) anzupflanzen, ihrem Wuchscharakter entsprechend
dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Der
Wurzelsaum einer Mindestgröße von 12 m² und die zu begründende
Baumscheibe eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen (gemäß § 9 (1)
Nr. 25a und b BauGB).
- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den
Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in
den Baugebieten und der Verkehrsfläche dieses Bebauungsplanes
seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind
innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer
spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme
folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen (Oktober
bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

Gehölzliste 1: Obstbaumsauswahl
Pflanzenqualität: Hoch- oder Halbstamm, 3 x v, 14-18 cm
Apfelbäume (Auswahl): Baumanns Renette, Danziger Kantapfel,
Herbstrenette, Gravensteiner, Ingrid Marie, Jakob Lebel, Kaiser
Wilhelm, Ontario, Prinzenapfel, Roter Boskoop, Roter Berlepsch,
Weißer Klarapfel, Gelber Edelapfel, Winterlockenapfel, Topaz.
Birnenbäume (Auswahl): Gute Graue, Gute Luise, Gellerts Butterbirne,
Köstliche aus Charneu, Muskattellerbirne, Pastorenbirne, Conference.
Kirschbäume (Auswahl): Büttners Rote Knapelkirsche, Große
Schwarze Knapel, Hedelfinger Riesen, Große Prinzessinkirsche,
Morellenfeuer, Schattenmorelle.
Pflaumen-, Mirabellen- u. Zwetschenbäume (Auswahl): Gelbe
Eierpflaume, Hauszwetsche, Große grüne Reneklode, Wagenheimer
Frühzwetsche, Mirabelle v. Nancy
Walnuss

Gehölzliste 2: Strauchauswahl für die Pflanzzone im Norden
Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, 3 bis 5 Triebe, 100 – 150 cm
Botanischer Name
Carpinus betulus

Cornus sanguinea	Deutscher Name
Corylus avellana	Hainbuche als Soltär oder
Crataegus monogyna, C. laevigata	Heckenpflanze
Euonymus europaeus	Roter Hartriegel
	Hasel
	Weißdorn
	Gewöhnliches Pfaffen- hütchen
	Gewöhnliche Heckenkirsche
	Gewöhnlicher Liguster
	Schlehe
	Rose
	Schwarzer Holunder
	Gemeiner Schneeball

Gehölzliste 3: Baumauswahl für die Begrünung der Erschließungsstraße
Pflanzenqualität: Bäume als HST 3 x v, STU 14-16 cm,
Botanischer Name
Bäume
Acer campestre, Sorte 'Elsrijk'
Acer platanoides
Sorten 'Allershausen', 'Cleveland',
'Columnare', 'Globosum', 'Olmstedt'
Acer pseudo-platanus Sorte 'Bruchern'
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Crataegus laevigata 'Carrierei'
Prunus avium 'Plena'
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'
Sorbus aria 'Magnifica' / S. intermedia
'Brouwers'
Tilia cordata
Sorten 'Erecta', 'Greenspire', 'Rancho',
'Roelvo'
Berg-Ahorn
Rothorn
Apfeldorn
Gefüllte Vogelkirsche
Traubenkirsche
Mehlbeere / Schwedische
Mehlbeere
Winter-Linde

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des
Bebauungsplanes Nr. 037 „Am Osterholz“ der Gemeinde
Ebergötzen.

§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° -
45° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangs-
treppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere
vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile
insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der
jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und
Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

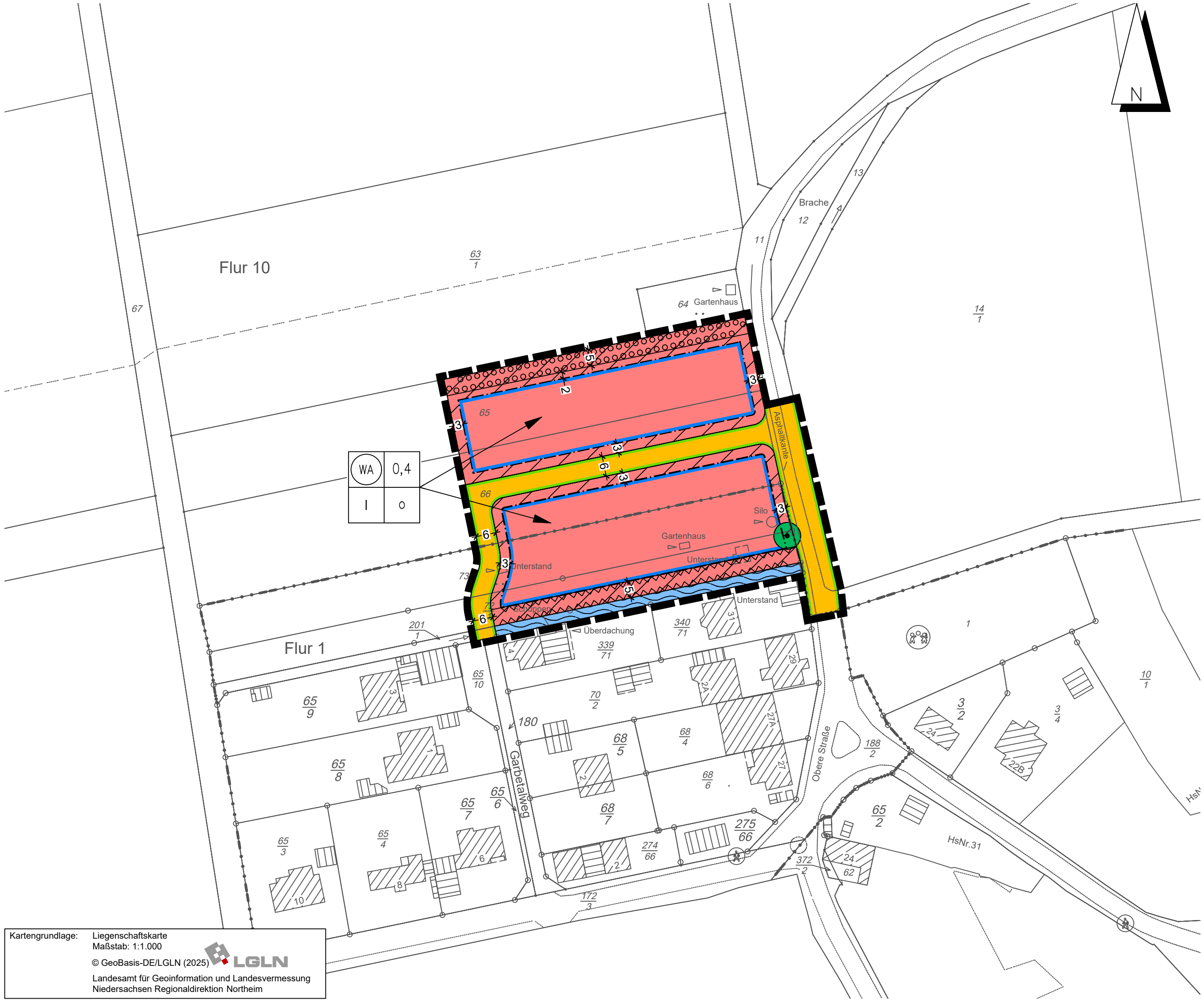
§ 3 Einfriedungen
Einfriedungen innerhalb von Flächen für das Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nur als Hecken aus
lebenden Laubgehölzen sowie als transparente Zäune
wie Maschendrahtzäune und Knotengeflechtzäune
zulässig.

§ 4 Freileitungen
Freileitungen mit Ausnahme der im § 1 (2) Nr. 3 NBauO
genannten Leitungen sind unzulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt,
wer den Bestimmungen gemäß § 84 (3) NBauO dieser
Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit
einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet
werden.

HINWEISE

- Gemäß § 9 (2) NBauO:
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke
müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine
andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Gemäß § 9 (4) NBauO:
Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen
sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen,
wenn die Versickerung des Niederschlagswassers
nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine
Befestigung haben, durch die das
Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden
Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die
Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder
ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen
können, genutzt werden.
- Gemäß § 32a NBauO:
(1) Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer
Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50
Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage
zur Stromerzeugung auszustatten.
(2) Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch 1.
eine Aufstockung, 2. einen Anbau oder 3. eine
Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden
Schicht, so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder
erneuerte Dachfläche mindestens 50 m² beträgt,
mindestens 50 Prozent dieser Dachfläche mit einer
Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.
(3) Wird ein offener Parkplatz oder ein offenes
Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für
Kraftfahrzeuge errichtet, so ist über der
Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur
Stromerzeugung zu installieren. Dieselbe Pflicht
besteht auch, wenn mindestens 50 Prozent der
vorhandenen Fläche eines offenen Parkplatzes in
seinen Abmessungen oder Fahrtrahnenkonstruktionen
wesentlich geändert oder erneuert werden.
Ausgenommen von den Pflichten nach den Sätzen 1
und 2 sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der
Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet und die
dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Die Pflichten
nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch, wenn der
Parkplatz oder das Parkdeck von mehreren
Nutzungseinheiten auch in unterschiedlichen
Gebäuden genutzt wird.
(4) Die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 entfallen,
soweit ihre Erfüllung im Einzelfall
1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
2. technisch unmöglich ist,
3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder
4. auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur
Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen
oder worden sind.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
© GeoBasis-DE/LGLN (2025)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Northeim

Praambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 84 Abs. 1, 3, 4 und 6
der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen
Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Ebergötzen diesen Bebauungsplan
Nr. 037 „Am Osterholz“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen
(sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.
Ebergötzen, den
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ebergötzen hat in seiner Sitzung am die
Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Ebergötzen, den
Bürgermeister

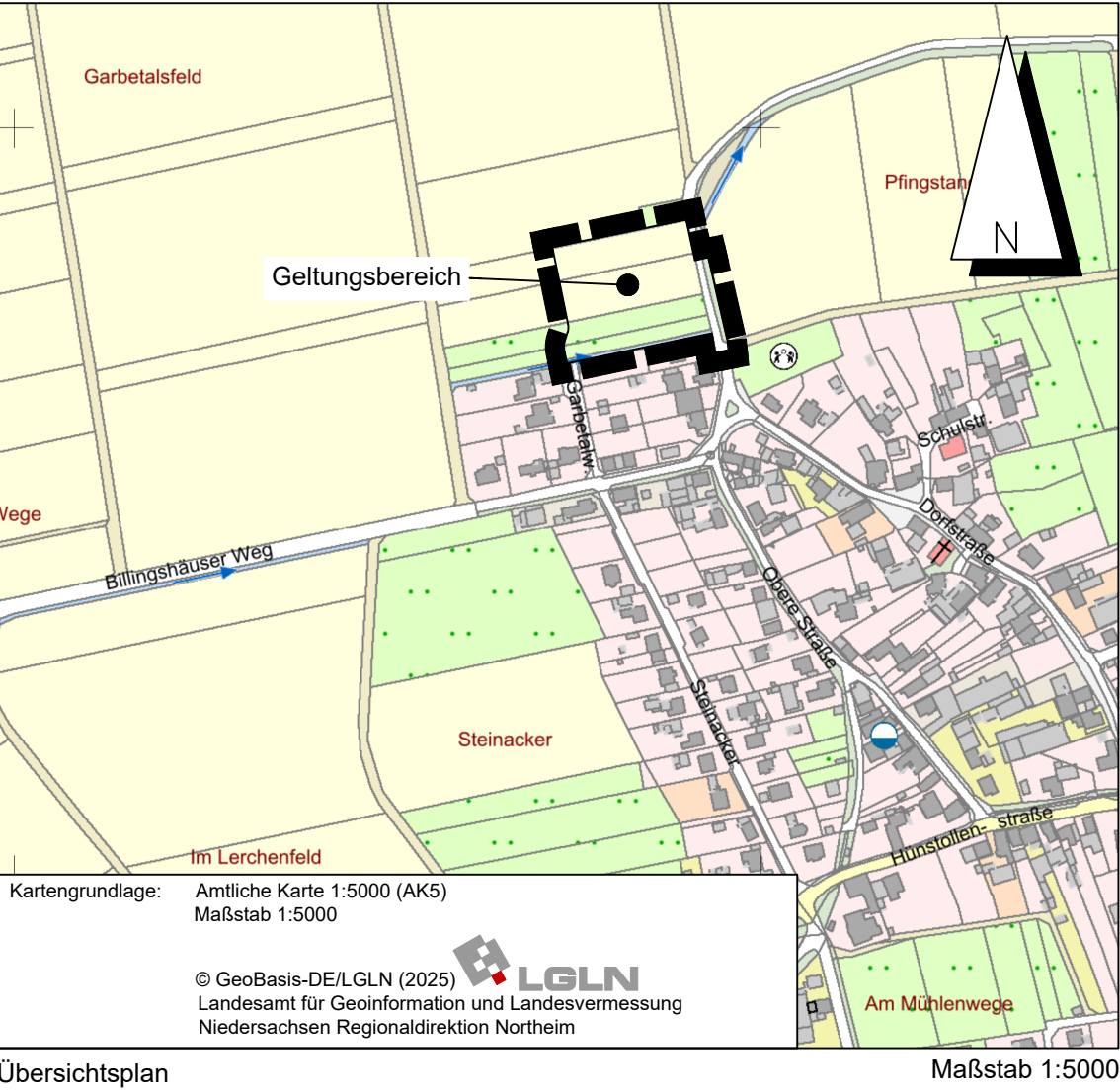
Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessung- und Katasterverwaltung.**
© GeoBasis-DE/LGLN (2024)
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage (AZ: 055-4-00188/2025) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die
städttebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom
08.10.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch
einwandfrei.
Göttingen, den
Bürgermeister

Regionaldirektion Northeim, Katasteramt Göttingen
.....
(Unterschrift)

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Höhenlinie über N.N. (nicht vorhanden)
Spielplatz
Fußweg



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AKS)
Maßstab: 1:5000
© GeoBasis-DE/LGLN (2025)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Northeim
Übersichtsplan
Maßstab 1:5000

EBERGÖTZEN
OT HOLZERODE

BEBAUUNGSPLAN NR. 037
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

AM OSTERHOLZ

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ,
PLANZEICHENVERORDNUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB					
bearbeitet am: 21.5.2026 / BAU					