

Vermessungsbüro Wolfsburg  
**Stein & Stroot**<sup>AG</sup>  
 Schillerstraße 62  
 38440 Wolfsburg  
 Tel. 05361/27880 Fax 05361/25264

**PLANZEICHEN**

nach der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (EGBl. Nr. 3 vom 22.01.1991). Die Planzeichnung wurde ausgearbeitet auf der Grundlage der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990.

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

z.B. 0,4 GRZ - Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

Einzelhäuser/Doppelhäuser

offene Bauweise

Baugrenze

**4. VERKEHRSFLÄCHEN**

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche, Mischfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

**5. FLÄCHEN UND ANLAGEN DER VER- UND ENTSORGUNG**

Elektrizität

**6. GRÜNFLÄCHEN**

Grünfläche

Grünfläche öffentlich, Zweckbestimmung "Parkanlage"

**7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**8. WASSERFLÄCHEN**

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kennzeichnung gem. textlicher Festsetzung

**10. BESTANDSANGABEN**

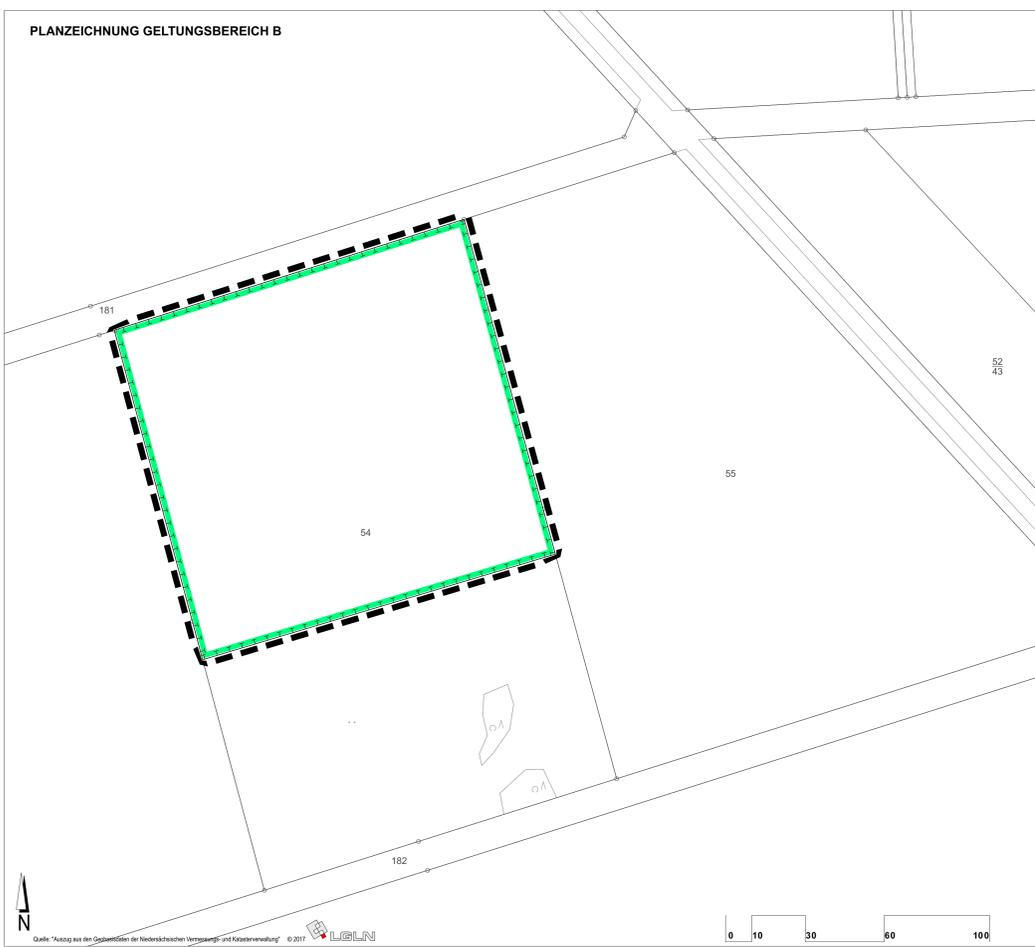
Wohngebäude

Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude

Flurstücksgrenze

vorhandene Geschosshöhe

Flurstücksnummern



**PLANZEICHNUNG GELTUNGSBEREICH B**

Quelle: "Auszug aus den Stadtplänen der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © 2017

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. Art der baulichen Nutzung**  
 gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

**1. Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO**  
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig,  
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.  
 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**II. Maß der baulichen Nutzung**  
 gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO

**1.** Im WA-Gebiet ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ nur um bis zu 30 % durch die hier genannten baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.  
**2.** Im WA-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.  
**3. a)** Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.  
**b)** Die zulässige Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern ist im gesamten Baugebiet auf maximal 9,50 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die zulässige Höhe der Attika ist bei Flachdächern auf maximal 6,50 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.  
 Höhenbezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.  
**4.** Die Mindestgröße für neu zu bildende Baugrundstücke beträgt:  
 a) bei Einzelhäusern 600 m²,  
 b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 350 m²;

**III. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 41 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO

**1.** Im WA-Gebiet sind die gem. § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.  
**4.** Im WA-Gebiet sind die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückeinfriedungen.

**IV. Verkehrsflächen**  
 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**1.** Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

**V. Grünordnung**  
 gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**1. Begrünung öffentlicher Flächen**  
**1.1** Die vorhandenen Bäume innerhalb der zeichnerisch mit (O) gekennzeichneten Fläche entlang der Lindenstraße sind während der Bauarbeiten zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Im Zufahrtbereich der Erschließungsstraße ist die Entnahme von Bäumen zulässig.  
**1.2** Innerhalb des Grünstreifens entlang der Lindenstraße sind mindestens 4 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.  
**1.3** Innerhalb der Planstraßen sind mindestens 18 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.  
**1.4** Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und in der Regel 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden oder Rasen zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.  
**1.5** Auf der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft ist ein Regenwasserrückhaltebecken anzulegen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist als Mulde mit wechselnden Böschungseigungen zwischen 1:3 bis 1:10 herzustellen. Die Ränderbereiche der Fläche und des Beckens sind gruppenweise mit Gehölzen, wie z. B. Baumweiden, im Wechsel mit Wiesenbereichen zu begrünen. Die Wiesenbereiche sind mit einer artenreichen und standortgerechten Kräuter-/ Gräsermischung einzusäen und mit mindestens 7 Laubbäumen als Hochstamm zu bepflanzen. Zufahrtbereiche sind mit Schotterterrassen zu befestigen. Im Falle einer Einzäunung ist diese durch mindestens 10 cm Bodenabstand und/oder entsprechende Maschenweite für Kleintiere durchlässig herzustellen.  
**2. Begrünung privater Flächen**  
**2.1** Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist auf den Baugrundstücken je angelegene 500 m² mindestens ein mittelkroniger Laubbau zu pflanzen.  
**2.2** Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und fällige Abdeckung gärtnerisch angelegter Flächen mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter, Wasserbausteinen oder vergleichbaren Stoffen ist unzulässig.  
**3. Ausführung der Begrünung auf öffentlichen und privaten Flächen**  
**3.1** Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:  
 - Laubbäume auf öffentlichen Flächen: Hochstamm, 18 – 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe;  
 - Laubbäume auf Privatgrundstücken: Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe;  
 - Heister: mindestens 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm Höhe;  
 - Sträucher: verpflanzter Strauch, 60 – 100 cm Höhe.  
 - Für die Begrünung öffentlicher Flächen sind standortheimische Gehölze zu wählen.  
**3.2** Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode in gleichwertiger Weise zu ersetzen. Bei Bäumen ist eine ihrem natürlichen Habitus entsprechende Kronenentwicklung zuzulassen.  
**3.3** Es sind folgende Fertigstellungsstermine der festgesetzten Anpflanzungen einzuhalten:  
 - für Pkt. IV 1.2 und 1.3 Abschluss der Herstellung spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen;  
 - für Pkt. IV 2.1 und 2.2 Abschluss der Herstellung spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes bzw. Fertigstellung der Garage.

**VI. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 26 BauGB

**1. Ausgleichsmaßnahmen**  
 Die externen Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet werden auf folgender Fläche festgesetzt: Gemarkung Hoytlingen, Flur 4, Flurstück 54 teilweise (Geltungsbereich B, 18.150 m²)  
 Die Fläche ist durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:  
**1.1** In einem Abstand von 20 m zum südlichen Rand von Geltungsbereich B ist in Ost-West-Richtung ein 40 m breiter Blühstreifen für Bruchvogelarten des Offenlandes, insbesondere für die Feldlerche, durch Einsatz einer artenreichen, standortgerechten und niedrigwüchsigen Blütmischung, z. B. "Göttinger Mischung", zu entwickeln und dauerhaft in seiner Funktion zu erhalten. Die Hälfte des Blühstreifens ist Ende Februar / Anfang März, spätestens jedoch bis zum 01. April, alternierend umzubrechen und neu einzusäen. Der Einsatz von Düngen- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.  
**1.2** Die übrigen Flächen südlich und nördlich des Blühstreifens sind als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Eine Mahd ist mindestens 1-mal, maximal 2-mal pro Jahr frühestens jedoch ab dem 15.06. durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.  
**1.3** Auf der gesamten Maßnahmenfläche ist eine Beweidung frühestens ab dem 15.06. zulässig. Mitte Oktober ist in jedem Fall eine Pflegemaßnahme auf der gesamten Maßnahmenfläche durchzuführen.  
**1.4** Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen.  
**1.5** Zur Überwachung und Erfolgskontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahme ist ein Monitoring durchzuführen. Im 1., 3. und 5. Jahr nach Fertigstellung der Ausgleichsfläche ist der Entwicklungsstand der Maßnahme zu überprüfen. Ggf. sind erforderliche Maßnahmen zur Korrektur und / oder Ergänzung festzulegen. Durch die Gutachter sind Aussagen darüber zu treffen, ob und in welchem Umfang in den Folgejahren das Monitoring fortzusetzen ist.  
**2. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen / Ökokuote**  
**2.1** Die festgesetzte Fläche mit den darauf festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient i. S. von §§ 18, 19 und 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. mit § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind.  
**2.2** Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche führen insgesamt zu einem Kompensationswert für Eingriffe in Natur und Landschaft von 16.335 Werteeinheiten (WE) nach dem Ortsbrücker Kompensationsmodell (Landkreis Osnabrück, 2016). Dem Baugebiet "Am Sportplatz" in Hoytlingen wird i. S. von § 9 Abs. 1a und § 135a BauGB ein Kompensationswert von 12.342 WE zugeordnet.  
**2.3** Der Kompensationsüberschuss von 3.993 WE dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf anderen Grundstücken innerhalb des Gemeindegebietes.

**Örtliche Bauvorschrift (ÖB)**  
 gemäß § 84 Abs. 3 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

**1 Geltungsbereich**  
**1.1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Sportplatz". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.  
**1.2 Sachlicher Geltungsbereich**  
 Die Regelung der ÖB setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Einfriedungen.  
**2 Einfriedungen**  
 Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt und/oder als lebende Hecke zulässig. Bei Errichtung von Einfriedungen sind diese alle 5 m bis 10 m mit einer Durchschlupfmöglichkeit von mindestens 10 cm Durchmesser zu versehen um Passagen für Kleintiere zu gewährleisten. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes im fertigen Ausbauzustand - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.  
**3 Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr-in, Entwurfsverfasser-in oder Unternehmer-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 500.000,00 geahndet werden.

**Hinweise**

**1.** Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.  
**2.** Der Geltungsbereich A liegt als Trinkwasserschutzzone IIB im Einzugsbereich des Wasserwerkes Eischott.  
**3.** Gem. § 4 Pkt.1 der Schutzzoneverordnung vom 11.08.1992 darf nur das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gezielt versickert werden.  
**4.** Die Grenzabstände von Hecken nach dem Nds. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.  
**5.** Erdwärmennutzung ist nur stark eingeschränkt möglich. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der z. Zt. gültigen Fassung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Tiddische diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Tiddische, den .....

..... (Siegel) (Bürgermeister)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Tiddische hat in seiner Sitzung am 14. März 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21. März 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Tiddische, den .....

Planunterlagen  
 GELTUNGSBEREICH A  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03. März 2016). Sie ist hinsichtlich der Bestimmung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den .....

..... (Siegel) (Planverfasser)

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von carsten meier architekten stadtplaner bda Campestraße 29, 38102 Braunschweig.

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.06.2019 bis 26.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Tiddische, den .....

**Satzungsabschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Tiddische hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.07.2020 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tiddische, den .....

..... (Siegel) (Bürgermeister)

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2020 im Mitteilungsblatt der Samtgemeinde Brons, Nr. 38/2020, 5313 Jahrgang 51 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.2020 in Kraft getreten.

Tiddische, den .....

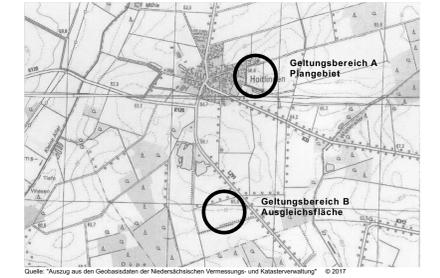
**Verletzung von Vorschriften**  
 Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Tiddische, den .....

..... (Siegel) (Bürgermeister)

Tiddische, den .....

**Übersicht M 1:25.000**



Quelle: "Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © 2017

**BEBAUUNGSPLAN AM SPORTPLATZ**

URSCHRIFT M. 1: 1.000

Gemeinde Tiddische  
 Ortsteil Hoytlingen

Stand 08/2020

carsten meier architekten stadtplaner bda | campestraße 29 | 38102 braunschweig  
 tel. 0531 227347 | mail@carstenmeier.com | www.carstenmeier.com