

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässige Anlage für sportliche Zwecke ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Ermittlung der Geschöß- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung nicht zulässig.

3. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen mit einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zum angrenzenden Außenbereich zulässig. Ausgenommen sind Müllboxen, Stellplätze und Grundstückseinzäunungen.

4. Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstücksseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßennachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.

- a) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - OKEF - muß zwischen + 0,40 m und 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).
- b) Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudegelände, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.
- c) Abgrabungen zur Freilegung von Teilen des Kellergeschosses unterhalb der natürlichen Geländeoberkante sind nicht zulässig.

5. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung "Pflanzgebot" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Buchstabe "a", sind folgende bodenständige Gehölze wahlweise zu pflanzen:

je 10 m² Bepflanzungsfläche:

1 baumartiges Gehölz

(wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle, Kiefer, Feldulme, Waldhasel und Mehlbeere)

4 strauchartige Gehölze

(wie Liguster, Feldahorn, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn)

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 4 verschiedene Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.

6. Gemeinschaftsgaragen

Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Gemeinschaftsgaragen" (GGa), sind Garagen nur für die Reihen- und Mehrfamilienhäuser in den Bereichen mit der festgesetzten GFZ von 0,5, 0,8 und 1,0 zulässig

7. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind zugunsten der Gemeinde Lengede, des Wasserverbandes Peine, der Hastra, der Bundespost und der Landgas zu sichern.