

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplätze

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Regenwasserrückhaltung

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzung Ziff. 4

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, siehe textl. Festsetzung Ziff. 1

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Für die allgemeinen Wohngebiete WA wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB passiver Schallschutz gem. DIN 4109 gegenüber den Verkehrslärmmissionen der L 472 festgesetzt.

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. R_{w,ext}) des Gesamtaußenbauteils von Wohn- und Schlaf- bzw. Aufenthaltsräumen beträgt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{w,ext} [dB]	Aufenthalts- und Wohnräume	Bürosräume und ähnliches
I	bis 55	30	---	---
II	56 - 60	30	30	30

Bei den der Landesstraße (L 472) abgewandten Gebäudeseiten darf das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ohne besonderen Nachweis jeweils um 5 dB niedriger gewählt werden. Ein Einzelnachweis des erforderlichen passiven Lärmschutzes auf der Grundfläche der DIN 4109 ist zulässig. Schlafräume und Kinderzimmer im Dachgeschoss dürfen nur auf der der Landesstraße (L 472) zugewandten Hausseite angeordnet werden, wenn die Belüftung über der L 472 abgewandten Fenster oder über schalldämmte Lüftungsöffnungen sichergestellt ist.

2. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Stellplätze, Carports), auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ist ein unbebauter Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind Einfriedungen und erforderliche Zufahrten.

3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen die Gebäude eine Traufhöhe von 4,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand. Bezugspunkt ist der nächstgelegene Punkt in der Straßenbegrenzungslinie. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt, so darf das Maß um die Höhe der Steigung oder des Gefälles des natürlichen Geländevertaus verändert werden.

4. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:

a) Je 15 l/m Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes, baumartiges Gehölz wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Eiche, Hainbuche zu pflanzen. Die Gehölze sind arggerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

b) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage einer Regenwasserrückhalteanlage nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse zulässig. Die öffentliche Grünfläche ist nur im Rahmen von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu betreten.

5. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan. Nr. 062 "Utschenkamp" mit örtlicher Bauvorschrift (§ 1a (3) BauGB) werden 0,52 Werteinheiten (WE) bezogen auf Hektar/ 5.200 WE bezogen auf m² nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff- und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Nds. Städtetages 2013 der Maßnahme 5 des Flächenpools auf dem Flurstück 728 der Flur 1 in der Gemarkung Broistedt im Umfang von 2.600 m² zugeordnet.

Hinweise:

1. Der Artenschutz (§ 44 BNatSchG) gilt unmittelbar.

2. Die Erschließung ist nicht während der Brut- und Setzeit durchzuführen.

3. Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau ist in der Universitätsbibliothek der Technischen Universität Braunschweig einsehbar.

4. Die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages 2013 ist bei der Bauaufsicht des Landkreises Gifhorn einsehbar.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 - Geltungsbereich

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 062 "Utschenkamp". Die Abgrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

Ein Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das aus zwei Dachflächen mit gemeinsamen horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.

Ein Krüppelwalm im Sinne dieser Festsetzung ist das als Dachfläche ausgebildete, zum First hin geneigte obere halbe Dreieck der Giebelfläche. Die Neigung muss mindestens 45 Grad betragen. Der Krüppelwalm ist an beiden Giebeln gleich auszubilden.

Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen, zwei horizontalen höhenversetzten Firsten und rechtwinklig zu den Firsten stehenden Giebelflächen gebildet wird.

Für die Dachflächen ist nur eine beidseitig gleiche Dachneigung von 27° - 47° zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Dächer von Garagen und Nebenanlagen.

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich zu gestalten.

§ 3 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

Die Dachdeckung ist nur nichtglänzend und aus gebranntem Ton oder Beton in folgenden Farben gem. Farbregister RAL 840 HR zulässig:

Farbreihe ORANGE	
RAL 2001 Rotorange	
RAL 2002 Blutorange	
Farbreihe ROT	Farbreihe BRAUN
RAL 3000 Feuerrot	RAL 8001 Ockerbraun
RAL 3002 Karminrot	RAL 8004 Kupferbraun
RAL 3011 Braunrot	RAL 8023 Orangebraun
RAL 3013 Tomatenrot	
RAL 3016 Korallenrot	

Zwischentöne sind zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.

Doppelhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

§ 4 - Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind mit einer Höhe bis zu 1,00 m über Oberkante Straßennachse und nur als lebende Hecke oder als lebende Hecke in Verbindung mit grünem oder anthrazit farbigem Maschendrahtzaun oder Doppelstabmattenzaun, als Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), als Natursteinmauer in Sandstein oder Kalkstein, jedoch nicht poliert oder aber als Ziegelmauer in den zulässigen Dachfarben (s. § 3 dieser ÖBV) zulässig.

Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen zum Außenbereich und zu öffentlichen Grünflächen ist die Einfriedung mit grünem oder anthrazit farbigem Maschendraht oder Doppelstabmatten mit einer Höhe von 1,20 bis 1,40 m vorzunehmen.

§ 5 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der § 2 - 4 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Lengede diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Lengede, den

(Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Lengede, den

(Bürgermeisterin)

Planunterlage

Die Planunterlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000) Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2017 LELIN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.01.2017).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)

*) Unzutreffendes bitte streichen

Peine, den

(Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den

(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Lengede, den

(Bürgermeisterin)

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lengede, den

(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 28.03.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Lengede, den

(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Peine Nr. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am

..... in Kraft getreten.

Lengede, den

(Bürgermeisterin)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Lengede, den

(Bürgermeisterin)



**Gemeinde Lengede
Ortschaft Klein Lafferde**

**Nr. 062 Utschenkamp
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan

Stand: § 10 (3) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

970/594

AH 09.2016
MP 03.2016

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © (2011) LELIN

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. M. Gäbler
Ulrichs-Isenhardt-Vermessungsingenieur

31234 Peine, Weberstr. 22
31204 Peine, Postfach 1432
www.vermessung-mg.de
info@vermessung-peine.de

Tel. 05171 20 48 20 1
Telefax 05171 20 84 24 4

Geschäftsbuch: 16-17009
Gemarkung: Klein Lafferde
Flur: 13,4
Flurstück: 4 bis 7; 3797
Objekt: B-Plan „Utschenkamp“

Planunterlage
Maßstab: 1:1000
Datum: 05.01.2017
Revisor: WSK
Gepr. von: 05.01.2017
Gepr. durch: G. G. G. G.

Für die Richtigkeit
Peine, den 05.01.2017
G. G. G. G.