



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  **ALLGEMEINE WOHNGEBIETE**, s. textliche Festsetzung Ziff. 1
-  **ALLGEMEINES WOHNGEBIET**, s. textliche Festsetzung Ziff. 2






MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL**
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**, als Höchstgrenze
- TH TRAUFHÖHE**
- FH FIRSHÖHE**



BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

-  **OFFENE BAUWEISE**
-  **NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG**, offene Bauweise
-  **BAUGRENZE**




VERKEHRSFLÄCHEN

-  **STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN**
-  **STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE**
-  **VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
-  **FUSSGÄNGERBEREICH**
-  **SICHTDREIECK**, s. textliche Festsetzung Ziff. 6


FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

-  **ABFALL, STANDORT MÜLLCONTAINER**
-  **TRAFOSTATION**

GRÜNFLÄCHEN

-  **GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH**
-  **SPIELPLATZ**
-  **PARKANLAGE**, s. textliche Festsetzung Ziff. 7



PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

-  **UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  **UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES** hier: Immissionsschutzwall, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

-  **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS**
-  **LÄRMPEGELBEREICHE**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO wird gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO gegliedert:
  - Im WA1 und WA3 sind Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO unzulässig.
  - Im WA2 sind nur Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO zulässig, alle anderen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1 bis 3 und § 4 (3) Nr. 1 bis 4 sind unzulässig.
2. Für die allgemeinen Wohngebiete WA1\* wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB passiver Schallschutz mit Ausnahme der Erdgeschosse festgesetzt. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. R<sub>w,ext</sub>) des Gesamtaußenbauteils von Wohn- und Schlaf- bzw. Aufenthaltsräumen muß in dem Gebiet WA mindestens 35 dB betragen. 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 Grundlage 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.
3. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist zum Zweck des Immissionsschutzes gegenüber der L 472 ein Erdwall mit einer wirksamen Schirmhöhe von 4 m zu errichten. Die Anlage ist ausschließlich mit standort- und landschaftsgerichten Laubgehölzen der Artenlisten A, B, und C (siehe Anhang Begründung) zu bepflanzen.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist als Ausgleichsmaßnahme auf den Baugrundstücken, jeweils 1 standort- und landschaftsgerichter Laubbaum wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Eiche, Hainbuche oder 2 heimische hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:
  - a) Je 3 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste C zu pflanzen. Es sind zweimal verpflanzte Landschaftsgehölze zu verwenden. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
  - b) Je 15 lfm ist ein bauartiges Gehölz gem. Artenliste A und B zu pflanzen.
  - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
6. Im Bereich von Sichtdreiecken und -flächen sind Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,60 m Höhe über Straßenkante unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
7. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gilt folgendes:
  - a) Sie sind mit heimischen, standort- und landschaftsgerichten baumartigen Laubgehölzen wie Feldahorn, Winterlinde, Esche, Stieleiche sowie mit heimischen, standort- und landschaftsgerichten, strauchartigen Laubgehölzen wie Holunder, Hainbuche, Hundrose, Hartriegel, Kornelkirsche zu bepflanzen.
  - b) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Fall ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
  - c) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Fußweges in einer Breite von max. 2 m zulässig. Der Fußweg ist wasserdurchlässig auszuführen.
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (§ 1a (3) BauGB) sind im Bereich der Fußseneriederung auf dem Flurstück 389 (ca. 1,4 ha) die folgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) durchzuführen:
  - a) Es ist ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken anzulegen.
  - b) Auf der verbleibenden Fläche ist die vorhandene Vegetation (Feuchgrünland) zu erhalten und extensiv zu pflegen. Das Feuchgrünland ist mindestens 1 x, maximal 3 x pro Jahr zu mähen.
  - c) Entlang des Gewässers ist auf dem genannten Flurstück der vorhandene lückige Kopfweidenbestand zu ergänzen. Der Bestand ist zu erhalten. Die Gehölze sind artgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
9. Für das gesamte Plangebiet gilt: Die Fläche ist in die Erdalfgefährdungskategorie 3 einzustufen. Bei der Realisierung von Baumaßnahmen sind Sicherungsmaßnahmen gemäß Erlaß des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdalfgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, Az. 305.4-24 11/02 vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der §§ 56 sowie 97 und 98 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

- § 1- **GELTUNGSBEREICH**  
Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 037 "Am Lebenstedter Wege". Die Abgrenzung ist nebenstehend dargestellt.
- § 2- **ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON GEBÄUDEHÖHEN**  
In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 dürfen die Gebäude eine Traufhöhe von 4,50 m bei eingeschossiger und von 7,00 m bei zweigeschossiger Bauweise über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 darf eine Firsthöhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist der höchste vom Gebäude angeschnittene Geländepunkt des gewachsenen Bodens (Schnittstelle von Gelände und aufgehendem Mauerwerk), Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand.
- § 3- **ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN**  
Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 35 - 45° zulässig.
- § 4- **ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG**  
Für die Deckung der Sattel- und Krüppelwalmdächer sind nur nicht glänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton in folgenden Farben gem. Farbregeister RAL 840 HR zulässig:  
Farbreihe ORANGE  
RAL 2001 Rotorange  
RAL 2002 Blutorange  
Farbreihe ROT  
RAL 3000 Feuerrot  
RAL 3002 Karminrot  
RAL 3011 Braunrot  
RAL 3013 Tomatenrot  
RAL 3016 Korallenrot  
Farbreihe BRAUN  
RAL 8004 Kupferbraun  
RAL 8011 Nußbraun  
RAL 8012 Rotbraun  
RAL 8015 Kastanienbraun  
Zwischentöne sind zulässig. Für Wintergärten sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.
- § 5- **ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, ART UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN IM WA-GEBIET**  
Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind mit einer Höhe bis zu 1,00 m über Oberkante Straßennachse und nur als lebende Hecke auch in Verbindung mit einem grünen Maschendrahtzaun, als Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) oder als Mauer zulässig. Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen zum Außenbereich und zur öffentlichen Grünfläche ist die Einfriedung mit grünem Maschendraht mit einer Höhe von mind. 1,2 m vorzunehmen.
- § 6- **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 (5) NBauO).

GEMEINDE LENGEDE  
ORTSGEMEINSCHAFT BROISTEDT

NR. 037  
AM LEBENSTEDTER WEGE  
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN