

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB sind Mindestgrößen für die Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:
je Einzelhaus 550 m²
je Doppelhaushälfte 350 m².
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit eingeschossiger Bauweise (I) je Wohngebäude bei Einzelhäusern maximal 3 Wohnungen und bei Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit zweigeschossiger Bauweise (II) besteht keine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen die Gebäude eine Traufhöhe von 4,50 m bei eingeschossiger und von 7,50 m bei zweigeschossiger Bauweise über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der dem Grundstück zugeordneten Oberkante Straßenachse.
- Gem. § 23 Abs. 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 wie folgt eingeschränkt.
Zu den örtlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Diese Flächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
Davon ausgenommen sind Einfriedungen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist als Ausgleichsmaßnahme auf den Baugrundstücken, auf denen keine Anpflanzungen gem. Ziff. 7 dieser textlichen Festsetzungen vorzunehmen sind, jeweils 1 Laubbaum der unter Ziff. 7b dieser textlichen Festsetzung genannten Arten oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
- Für die Versiegelung der Straßenverkehrsfläche ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m² Straße ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Eiche, Feldahorn, Hainbuche zu pflanzen.
Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB.
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:
 - Je 2 m² Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes, strauchartiges Gehölz wie Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Roter und Schwarzer Holunder zu pflanzen.
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen.
 - Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes, baumartiges Gehölz wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Eiche, Hainbuche zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Innerhalb der mit R gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist als Maßnahme für die Regelungen des Wasserabflusses ein Regenwasserrückhaltebecken nach hydraulischen Berechnungen mit Flach- und Tiefwasserzonen anzulegen. Das Gewässer ist in einem naturnahen Zustand anzulegen und zu unterhalten.
Eine Bepflanzung ist im Rahmen der Ausführung wie folgt vorzunehmen.
Zu verwenden sind folgende Arten:
 - am Land:
Schwarzerle, Esche, div. Weidenarten, Schwarzer Holunder, Schlehe, Faulbaum (als Gehölz)
 - im Uferbereich (Böschungen):
Ohrweide, Silberweide, Schwarzerle (als Sträucher)
 - Im Flachwasserbereich ist eine Vegetationsentwicklung durch natürliche Sukzession zuzulassen.
Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Für das gesamte Plangebiet gilt:
Die Fläche ist in die Erdfallgefährdungskategorie 3 einzustufen. Bei der Realisierung von Baumaßnahmen sind Sicherungsmaßnahmen gemäß Erlaß des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, Az. 305.4-24110/2 vorzusehen.

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. 039 "Mastenweg-Süd".
Die Abgrenzung ist nebenstehend dargestellt.
- § 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN
Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 35 - 47° zulässig.
- § 3 - 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. Farbbregister 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 8001 Ockerbraun
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8023 Orangebraun
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.
- § 4 - 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 Straßenachse und nur als lebende Hecke oder als lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun, als Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), als Natursteinmauer in Sandstein oder Kalkstein, jedoch nicht bossliert und nicht poliert oder 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 Maschendraht mit einer Höhe von 1,20 bis 140 m vorzunehmen.
- § 5 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 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 bis zu DM 100.000,00 geahndet werden (§ 91 (5) NBauO).

GEMEINDE LENGEDE
ORTSCHAFT BROISTEDT

NR. 039 MASTENWEG - SÜD
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN

Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwartt - Walsenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig