

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB sind Mindestgrößen für die Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:
je Einzelhaus 550 m², je Doppelhaushälfte 350 m².
2. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit eingeschossiger Bauweise je Wohngebäude bei Einzelhäusern maximal 3 Wohnungen und bei Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen zulässig.
3. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch Einstellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer GRZ von max. 0,5 zulässig.
4. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen die Gebäude eine Traufhöhe von 4,50 m bei eingeschossiger 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.
5. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Stellplätze, Carports), auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt:
 - a) 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.
 - b) In den mit **1** gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Stellplätze, Carports), außerhalb der westlichen Baugrenze unzulässig.
6. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist als Ausgleichsmaßnahme auf den Baugrundstücken jeweils 1 hochstämmiger, heimischer Laubbaum wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Hainbuche oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
7. Für die Versiegelung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m² Straße ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Hainbuche zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
8. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen gilt folgendes:
 - a) Innerhalb der mit **Parkanlage** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist je 2 m² Bepflanzungsfläche ein standort- und landschaftsgerechtes, strauchartiges Gehölz wie Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Roter und Schwarzer Holunder zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stk. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen. Je 50 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 gleichartig zu ersetzen. Die Anlage eines Fußweges ist in einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig. Die Befestigung ist wasserdurchlässig zu gestalten.
 - b) Innerhalb der mit **1** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine Bepflanzung gemäß a) vorzunehmen. Die Fläche ist nur im Rahmen von Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen zu betreten.
 - c) Innerhalb der mit **R** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist als Maßnahme für 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 folgendes Arten:
Am Land: Schwarzerle, Esche, diverse Weidenarten, Schwarzer Holunder, Schlehe, Faulbaum (als Gehölz).
Im Uferbereich (Böschungen): Ohrweide, Silberweide, Schwarzweide (als Sträucher).
Im Flachwasserbereich ist eine Vegetationsentwicklung durch natürliche Sukzession zuzulassen.
Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
9. Für das gesamte Plangebiet gilt:
Die Fläche ist in die Erdfallgefährdungskategorie III einzustufen. Bei der Realisierung von Baumaßnahmen sind Sicherungsmaßnahmen gemäß Erlass des Nds. Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24110/2 vorzusehen.
10. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEIS:

Bei Anpflanzungen im Bereich von Leitungen sind die geltenden Schutzbestimmungen des Leitungsträgers zu beachten.

GEMEINDE LENGEDE
ORTSCHAFT BROISTEDT

NR. 049
MASTENWEG MITTE
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN