

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung  
**WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 bis 6

Maß der baulichen Nutzung  
**0,4** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

**TH 7,50m** Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3 und 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 8

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich und Radweg

Anliegerstraße

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 10  
 TWL - Trinkwasserleitung (DN 400), SW - Schmutzwasserkanal

Hochwertige Glasfasertrasse, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten,

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 9

Parkanlage

Regenwasserrückhaltung, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 9

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 11

Sonstige Planzeichen

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

Lärmpegelbereich Isonoph 58 dB(A) siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB sind Mindestgrößen für die Baugrundstücke wie folgt festgesetzt: je Einzelhaus 600 m<sup>2</sup>, je Doppelhaushälfte 350 m<sup>2</sup>, je Reiheneinheit 300 m<sup>2</sup>.
- Gemäß § 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) sind maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt. Traupunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand. Hiervon ausgenommen sind Giebeln und Zwerggiebel.
- Bezugspunkt ist der höchste mit dem Gebäude angeschlossene Punkt des Geländes.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB passiver Schallschutz gem. DIN 4109 gegenüber den Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße L 472 mit Ausnahme der Erdgeschosses festgesetzt:

a) In Abhängigkeit der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich sind die Außenteile von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 gemäß dem jeweiligen Lärmpegelbereich erfüllt werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R <sub>w,res</sub> [dB]	Aufenthalts- und Wohnräume	Bürosräume und ähnliches
I	bis 55	30	---	---
II	56 - 60	30	30	---
III	61 - 65	35	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 Grundlage der DIN 4109 ist zulässig. Wenn im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nach Ziff. 5.5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) ein "maßgeblicher Außenlärmpegel" ermittelt wird, dem in Tabelle 8 der DIN 4109 ein niedriger Lärmpegelbereich zugeordnet ist, so kann dieser niedrigere Lärmpegelbereich für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde gelegt werden.

b) Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Immissionswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird. Das Einfüguungs-Dämmungsmaß der Lüftungsöffnungen hat dem Schalldämmmaß der Fenster für den entsprechenden Lärmpegelbereich zu berücksichtigen.

c) Innerhalb der Baugebiete im Lärmpegelbereich III ist in den Obergeschossen für Balkone, Loggien o. ä. ein Immissionswert von weniger als 58 dB(A) sicherzustellen, sofern es sich dabei um den einzigen Außenwohnraum der Wohnung handelt. Sind einer Wohnung mehrere Außenwohnräume zugeordnet, ist es ausreichend, wenn eine Anlage die Kriterien gemäß Satz 1 erfüllt.

6. 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.

7. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist als Ausgleichsmaßnahme auf den Baugrundstücken je angefangene 150 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein hochstämmiger, heimischer Laubbau wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Hainbuche zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abgangs gleichartig zu ersetzen.

8. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB je 200 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger, heimischer Laubbau wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Hainbuche zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abgangs gleichartig zu ersetzen.

9. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken und Parkanlage gilt folgendes:

- In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken ist ein Trockenbecken gemäß der hydraulischen Erfordernisse anzulegen.
- Die Flächen (außerhalb des Trockenbeckens) sind zu 20 % mit Laubbäumen und Sträuchern gemäß den Artenlisten 1 und 2 (s. Anhang der Begründung) zu bepflanzen. Die Laubgehölze sind als Einzelbäume bzw. in Gehölzgruppen aus 2 bis 6 Exemplaren in einem maximalen Abstand von 15 m zu setzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle des Abgangs gleichartig zu ersetzen. Auf der übrigen Pflanzfläche ist durch die Aussaat einer Wiesenmischung aus standortheimischen Arten eine Wiese zu entwickeln.
- Die Anlage einer Fußwegverbindung mit 1,5 m Breite mit wassergebundener Decke ist zulässig.

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

11. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Innerhalb der Fläche ist je 1 m<sup>2</sup> ein heimisches, standortgerechtes strauchartiges Gehölz der Artenliste 2 zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Hinweise:

- Der Artenschutz (§ 44 BNatSchG) gilt unmittelbar. Kartierungen der Feldhamster und der Brutvögel werden vorgenommen und berücksichtigt.
- Die Erschließung ist nicht während der Brut- und Setzzeit durchzuführen.
- Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau ist in der Universitätsbibliothek der Technischen Universität Braunschweig einsehbar.
- Die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages 2013 ist bei der Bauaufsicht des Landkreises Peine 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. 060 „Broistedt Süd“. 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 gemeinsamem 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.

Dachgauben und Zwerggiebel sind auf 1/3 der Dachbreite zulässig und von den weiteren Vorgaben des § 2 befreit. 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	Farbreihe ROT	Farbreihe BRAUN
RAL 2001 Rotorange	RAL 3000 Feuerrot	RAL 8001 Ockerbraun
RAL 2002 Blutorange	RAL 3002 Karminrot	RAL 8004 Kupferbraun
	RAL 3011 Braunrot	RAL 8023 Orangebraun
	RAL 3013 Tomatenrot	
	RAL 3016 Korallenrot	

Zwischentöne sind zulässig.

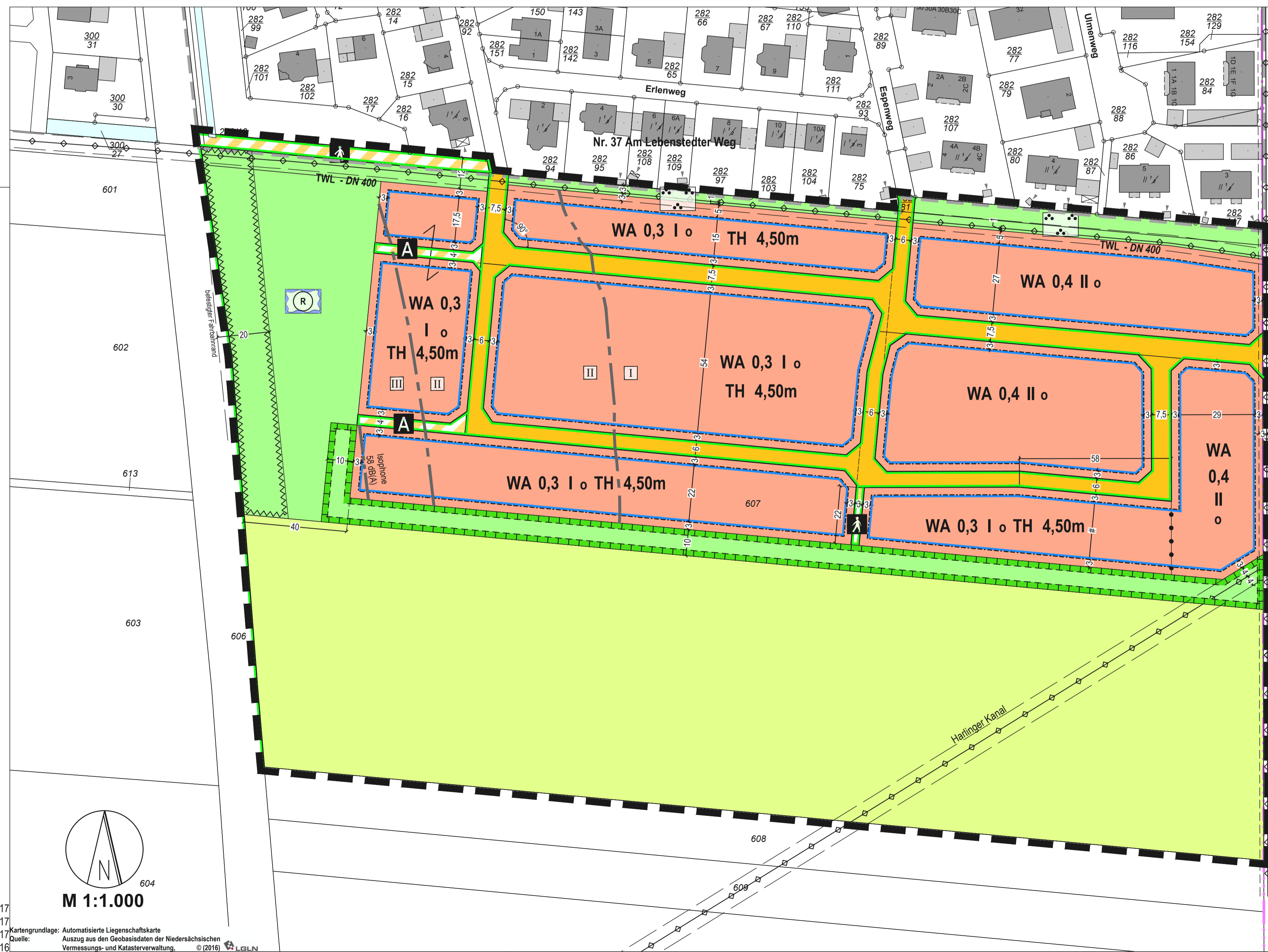
Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig. Doppelhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich 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 anthrazitfarbenem 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 anthrazitfarbenem 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).



Vermessungsbüro  
 Dipl.-Ing. M. Gabler  
 31224 Peine, Wendenstr. 22  
 31224 Peine, Postfach 1432  
 www.vermessung-in-peine.de  
 info@vermessung-peine.de  
 Telefon: (0511) 29 48 23 1  
 Telefax: (0511) 29 84 24 4

Geschäftsbuch: 16-17009  
 Gemeinkennung: Broistedt  
 Flur: 7  
 Flurstück: 607, 282/81, 282/10  
 Objekt: B-Plan „Broistedt Süd“  
 Planunterlagen

Maßstab	Datum	Name	Für die Rückgabe
1:1000	04.11.2017	Wolke, Wit	Frank, den 04.11.2017
	04.11.2017	Gabler, M	Gabler, M
	04.11.2017		Off. Inst. Verm.-ing.

Hochwertige Glasfasertrasse  
 Die Lage der Trasse ist in der Örtlichkeit zu überprüfen.



Gemeinde Lengede  
 Ortschaft Broistedt

Nr. 60 Broistedt Süd  
 mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB