

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB sind Mindestgrößen für die Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:
je Einzelhaus 550 m²
je Doppelhaushälfte 350 m².
2. Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude bei Einzelhäusern maximal 3 Wohnungen und bei Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen zulässig.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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:
 - a) 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.
 - b) Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes, baumartiges Gehölz wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Eiche, Hainbuche zu pflanzen.
 - c) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 - d) 0,14 ha der Anpflanzungsfläche wird als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe auf öffentlichen und privaten Flächen im Geltungsbereich zukünftiger Bebauungspläne in der Ortschaft Waltwiesche dienen. Die Zuordnung wird in den jeweiligen Bebauungsplänen durch textliche Festsetzung erfolgen.
 - e) Die vorhanden landwirtschaftlichen Zufahrten sind weiterhin zulässig.
8. Innerhalb der 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:
 - a) am Land:
Schwarzerle, Esche, div. Weidenarten, Schwarzer Holunder, Schlehe, Faulbaum (als Gehölz)
 - b) im Uferbereich (Böschungen):
Ohrweide, Silberweide, Schwarzerle (als Sträucher)
 - c) Im Flachwasserbereich soll eine Vegetationsentwicklung durch natürliche Sukzession zugelassen werden.
 - d) Vorhandene landwirtschaftliche Zufahrten sind weiterhin zulässig. Dies ist bei der Planung und Realisierung der Grünfläche und der Regenrückhaltung zu berücksichtigen.
 - e) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
9. Die Grundstücke entlang der Kreisstraße 46 sind lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden.
10. Im Bereich von Sichtdreiecken und Flächen sind Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

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. 036 "Hinter der Wanne".
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. Farbreister 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 8012 Rotbraun
RAL 3013 Tomatenrot	RAL 8023 Orangebraun
RAL 3016 Korallenrot	

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 oder Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), als Natursteinmauer in Sandstein oder Kalkstein, jedoch nicht bossiert 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 1,40 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 WALTWIESCHE

NR. 036
HINTER DER WANNE
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN

Stand: In Kraft getretene Fassung

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdtl - Walsenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig