

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB sind Mindestgrößen für die Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:  
je Einzelhaus 550 m<sup>2</sup>  
je Doppelhaushälfte 350 m<sup>2</sup>.
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.  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit zweigeschossiger Bauweise besteht keine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen die Gebäude eine Traufhöhe von 4,50 m bei eingeschossiger Bauweise 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.
4. Für die allgemeinen Wohngebiete (WA), welche innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III liegen, ist passiver Lärmschutz gemäß DIN 4109 festgesetzt. Dabei gilt für Fenster o. ä. "leichte" Außenbauteile von Schlafzimmern und Kinderzimmern in der westlichen Gebäudeseite, dass der zeichnerisch dargestellte Lärmpegelbereich pauschal um 1 Lärmpegelbereich zu erhöhen ist.
5. 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.
6. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist jegliche Grundwassernutzung nicht zulässig.
7. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist als Ausgleichsmaßnahme auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten je angefangene 150 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Hainbuche zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abgangs gleichartig zu ersetzen.
8. Für die Versiegelung der Straßenverkehrsfläche ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB je 200 m<sup>2</sup> Straße ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Hainbuche zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abgangs gleichartig zu ersetzen.
9. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen gilt folgendes:
  - a) Je 2 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes, strauchartiges Gehölz wie Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Weißdom, Hundsrose, Liguster, Roter oder 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 50 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes, baumartiges Gehölz wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Eiche oder Hainbuche zu pflanzen.  
Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
  - b) Innerhalb der mit © 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 Gehölze)

### 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 gleichartig zu ersetzen.

- c) Innerhalb der mit "1" gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Fußweges in einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Die Befestigung ist wasserdurchlässig zu gestalten.
  - d) Die mit "2" gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist nur im Rahmen von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu betreten.
10. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB wird entlang der L 472 (Lafferder Straße) eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. In diesem Bereich dürfen bauliche Anlagen, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.  
Zur klassifizierten Straße hin gilt in diesem Bereich gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.
  11. Innerhalb der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) ist eine Lärmschutzanlage als Erdwall oder Lärmschutzwand als Immissionsschutz mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,0 m über Bezugspunkt zu errichten. Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist jeweils die mittlere Geländehöhe gemäß § 16 NBauO.
  12. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.

GEMEINDE LENGEDE

NR. 048

ZWISCHEN DEN BEEKEN  
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN

Stand: 8.10.11 BauGB  
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwedt - Weisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig