



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Grundflächenzahl - Dezimalzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer
- THmax. 4,5m** Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, TH - Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Sichtfeld

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch Schutzstreifen beachten, Lage örtlich prüfen
- Schutzstreifen Ver- und Entsorgungsleitungen, beidseitig

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Regenwasserrückhaltung

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. M. Gabler
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

31224 Peine, Werdorfer 22 www.vermessung-in-peine.de Telefon 05171 / 29 48 23 1
31224 Peine, Postfach 1432 info@vermessung-peine.de Telefon 05171 / 29 94 24 4

Geschäftsabuch: 17-17002
Gemarkung: Barbecke
Flur: 5
Flurstück: 193/7 bis 197
Objekt: B-Plan „Unter dem Mühlenberge“

Planunterlage
Maßstab 1:1000
Datum Name
10.05.2017 Waisenhaus 1917
11.05.2017 Gabel, Oertl
02.05.2017

Für die Richtigkeit
Peine, den 11.05.2017
Gabel
Dr. Ingrid W. Schwerdt

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) je Wohngebäude bei Einzelhäusern maximal 3 Wohnungen und bei Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen zulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen die eingeschossigen Gebäude eine Traufhöhe von 4,50 m und die zweigeschossigen Gebäude eine Traufhöhe von 7,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand. Bezugspunkt ist der höchste mit dem Gebäude angeschnittene Punkt des Geländes.
3. Gemäß § 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 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.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist als Ausgleichsmaßnahme auf den Baugrundstücken jeweils je angefangene 200 m² neu versiegelte Fläche ein standortgerechter und heimischer Laubbaum wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Eiche, zu pflanzen zu unterhalten und im Falle des Abgangs gleichartig zu ersetzen.
5. Für die Versiegelung der Straßenverkehrsfläche ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB je 200 m² Straße ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Hainbuche zu pflanzen. Die Gehölze sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche zu pflanzen, artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahme:

Die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind bei der Realisierung des vorliegenden Plans zu beachten. Das im Plan dargestellte Sichtdreieck ist von der Bebauung und dem Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenkronen freizuhalten.

Hinweise:

1. Der Artenschutz (§ 44 BNatSchG) gilt unmittelbar. Vor Baufeldfreimachung ist nochmals eine Begehung im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Feldhamstern erforderlich.
2. Die Erschließung ist nicht während der Brut- und Setzzeit durchzuführen.

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. 068 "Unter dem Mühlenberge". 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
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 8023 Orangebraun
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 Maschendraht-zaun oder Doppelstabmattenzaun, als Holzzaun mit senkrechter Lattung (Stakelenzaun), als anthrazitfarbener Metallzaun aus senkrechten Stäben, 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).



**Gemeinde Lengede
Ortschaft Barbecke**

**Nr. 068 Unter dem Mühlenberge
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB