

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzung Ziff. 1, 2, 3 und 4

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,50 m Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzung Ziff. 1 und 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, siehe textl. Festsetzung Ziff. 5

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Regenwasserrückhaltung, siehe textl. Festsetzung Ziff. 6

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzung Ziff. 9

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzung Ziff. 7 und 8

Zuordnung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- In den Baugebieten sind maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand. Hiervon ausgenommen sind Gauben und Zwerchgiebel.
- Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche des Plangebietes an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudesite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- 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, wie folgt eingeschränkt:
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen ist ein unbebauter Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind erforderliche Zufahrten.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je Baugrundstück ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum gem. der Artenliste 1 (s. Anhang der Begründung) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch neue zu ersetzen.
- Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind je 200 m² ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum gem. der Artenliste 1 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen. Die Gehölze sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche zu pflanzen, artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken gilt folgendes:
a) Innerhalb der Fläche ist ein Trockenbecken gemäß der hydraulischen Erfordernisse anzulegen.
b) Die Anlage einer Fußwegverbindung mit 1,5 m Breite mit wassergebundener Decke ist zulässig.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Nr. 1 und 2 sind spätestens im Frühjahr des Jahres, in dem mit den Erschießungsarbeiten begonnen wird mit der sog. Göttinger Mischung (s. Anlage der Begründung) mit maximal 7 kg/ha auszusäen und jedes Jahr (spätestens bis zum 1. April) im Wechsel umzubereiten und neu einzusäen. Hierbei handelt es sich um eine artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme für Rebhühner.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Nr. 3 ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und als halbruderaler Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche 1-mal im Jahr zu mähen, wobei nicht vor dem 1. August eines Jahres gemäht werden darf.
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
a) Je angefangener 5 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz gem. der Artenliste 2 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen.
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu setzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu verwenden.
b) Je angefangener 100 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz gem. der Artenliste 1 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen.
c) Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
d) Die Anpflanzung erfolgt im folgenden Herbst nach Realisierung der Maßnahme auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Nr. 1 und 2.
- Für den Höhenbrüter Feldsperling sind als CEF-Maßnahme drei Nistkästen oder ein Koloniekasten für drei Brutpaare an geeigneter Stelle im Bereich des Baugebietes an Bäumen oder Gebäuden anzubringen. Die künstlichen Nistmöglichkeiten sind bereits zu Beginn der Brutzeit, die auf den Verlust möglicher Bruthöhlen folgt, als Brutplatz für Sperlinge zur Verfügung zu stellen.

HINWEISE

Artenschutz

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) ist die Erschließung der Baugrundstücke außerhalb der in Niedersachsen für den Wald und die freie Feldflur geltenden Brut- und Setzzeit (01. April - 31. Juli) 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. 073 "Oberger Weg". 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 gemeinsamen 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 Zwerchgiebel 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.

Doppel- und Reihenhäuser 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 ROT	Farbreihe BRAUN
RAL 3000 Feuerrot	RAL 8001 Ockerbraun
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.

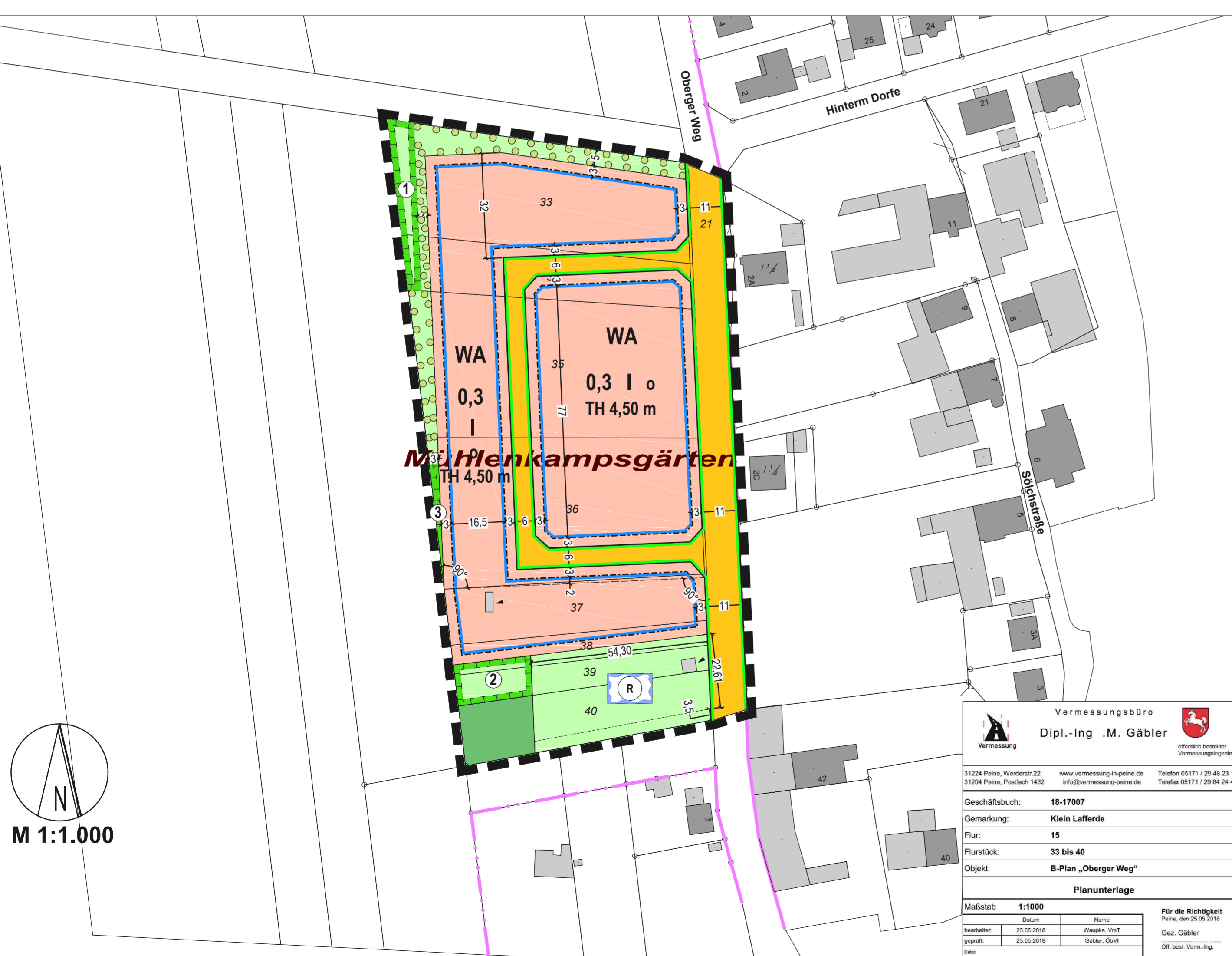
§ 4 - Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

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 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).



Vermessungsbüro		
Dipl.-Ing. M. Gäbler		
31224 Peine, Wardenstr. 22		öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
31224 Peine, Postfach 1432		www.vermessung-in-peine.de
Telefon 05171 / 29 48 23 1		Tel. Fax 05171 / 29 84 24 4
info@vermessung-peine.de		
Geschäftsbuch:	18-17007	
Gemarkung:	Klein Lafferde	
Flur:	15	
Flurstück:	33 bis 40	
Objekt:	B-Plan „Oberger Weg“	
Planunterlagen		
Maßstab:	1:1000	
Datum:		
Gezeichnet:	25.05.2018	W. Gäbler, V. V. V.
Geprüft:	25.05.2018	M. Gäbler, O. V. V.
Datum:		
Für die Richtigkeit		
Peine, den 25.05.2018		
Gedr. M. Gäbler		
Off. best. Verm. Ing.		

**Gemeinde Lengede
Ortschaft Klein Lafferde**

Nr. 073 Oberger Weg

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB