

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 4, 5, 6

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH4,50m Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2, 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 8

R Regenwasserrückhaltung

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. Festsetzungen Ziff. 8

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Die allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 5 u. 6 i- V- m. Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
 - Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude und
 - die der Versorgung dienenden Läden.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In dem Baugebiet 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 mittlere Höhe der dem Grundstück zugeordneten Oberkante Straßenachse.
- 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.
- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

- 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
 - Je 15 lfm Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes, baumartiges Gehölz wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Eiche, Hainbuche zu pflanzen. Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken ist die Anlage einer Regenwasserrückhalteanlage nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse zulässig. Die öffentliche Grünfläche ist nur im Rahmen von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu betreten.

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. 075 "Oberger Weg Nord". 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 Giebellflächen gebildet wird.
 Ein Krüppelwalm im Sinne dieser Festsetzung ist das als Dachfläche ausgebildete, zum First hin geneigte obere halbe Dreieck der Giebellfläche. 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 Giebellflächen 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 ORANGE | Farbreihe ROT | 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.
 Doppel- und Reihenhäuser 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 Straßenachse und nur als lebende Hecke oder als lebende Hecke in Verbindung mit grünem oder anthrazitfarbenem nicht blickdichtem Maschendrahtzaun oder nicht blickdichtem Doppelstabmattenzaun, als nicht blickdichter Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), als anthrazitfarbener nicht blickdichter Metallzaun aus senkrechten Stäben, als Natursteinmauer in Sandstein oder Kalkstein, jedoch nicht poliert oder aber als Ziegelmauer zulässig.
 Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen zum Außenbereich und zu öffentlichen Grünflächen ist die Einfriedung mit grünem oder anthrazitfarbenem nicht blickdichtem Maschendraht oder mit nicht blickdichten Doppelstabmatten mit einer Höhe von 1,20 bis 1,40 m vorzunehmen.

§ 5 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-5 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem / © (2016) LGLN

**Gemeinde Lengede
Ortschaft Klein Lafferde**

**Nr. 075 Oberger Weg Nord
mit örtlicher Bauvorschrift
zugl. 4. Änderung Nr. 4 Holzkampsgärten**

Bebauungsplan

Stand: § 13b BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

780/400



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2016) LGLN

AH 04.2019