

Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenerklärung v. 1990) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 111 BauNVO)

WA I Allgemeine Wohngebiete

Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 111 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ

z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, des Höchstmaß

Bauweise, Bauformen, Baugängen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

o nur Einzelhäuser zulässig

o Baugänge

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

o Straßenverkehrsflächen

o Straßengrenzungsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe bauliche Festsetzungen)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

o Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRS-Regelungswasserschalttafel)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und § 11 und 18 BauNVO)

o Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinträgen im Sinne des Bundeslärmschutzgesetzes (LBP II-IV, siehe bauliche Festsetzung)

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die in allgemeinen Wohngebieten ausserordentlich zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugsgröße gilt die Höhe der Oberkante der Fassade mit der jeweiligen Erdreichsunterkante nach Einbauten, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßeneinfahrt des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Gärten und Stellplätzen

In allgemeinen Wohngebieten sind Hochhäuser gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Gärten gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Flächen des allgemeinen Wohngebietes entlang der Kreisstraße.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Innertalb des allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

5. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird auf 750 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

6. Grundfläche

In Plangebiet darf die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der auf die Inbetriebnahme des jeweiligen Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode mit bewässerten, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Entfernungszeit wird durch die Gemeinde festgelegt.

Pflanzensätze:

Stieleiche (Quercus robur), Blau- (Thuja plicata), Eberesche (Sorbus aucuparia), Eingriffeliger Weibstern (Crataegus monogyna), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Strauchrose (Corylus avellana), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Pflanzensatz: Spätherb 1,5 x 1,5 m, alle 7 m ist ein Baum etwa in die Mitte der Fläche zu setzen.

Mindestpflanzqualität:

Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm

Sträucher: Sträucher, mind. 4 Triebe, verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm

Abgabe sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen.

8. Immissionschutz

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Anforderungen an schallschützende Räume:

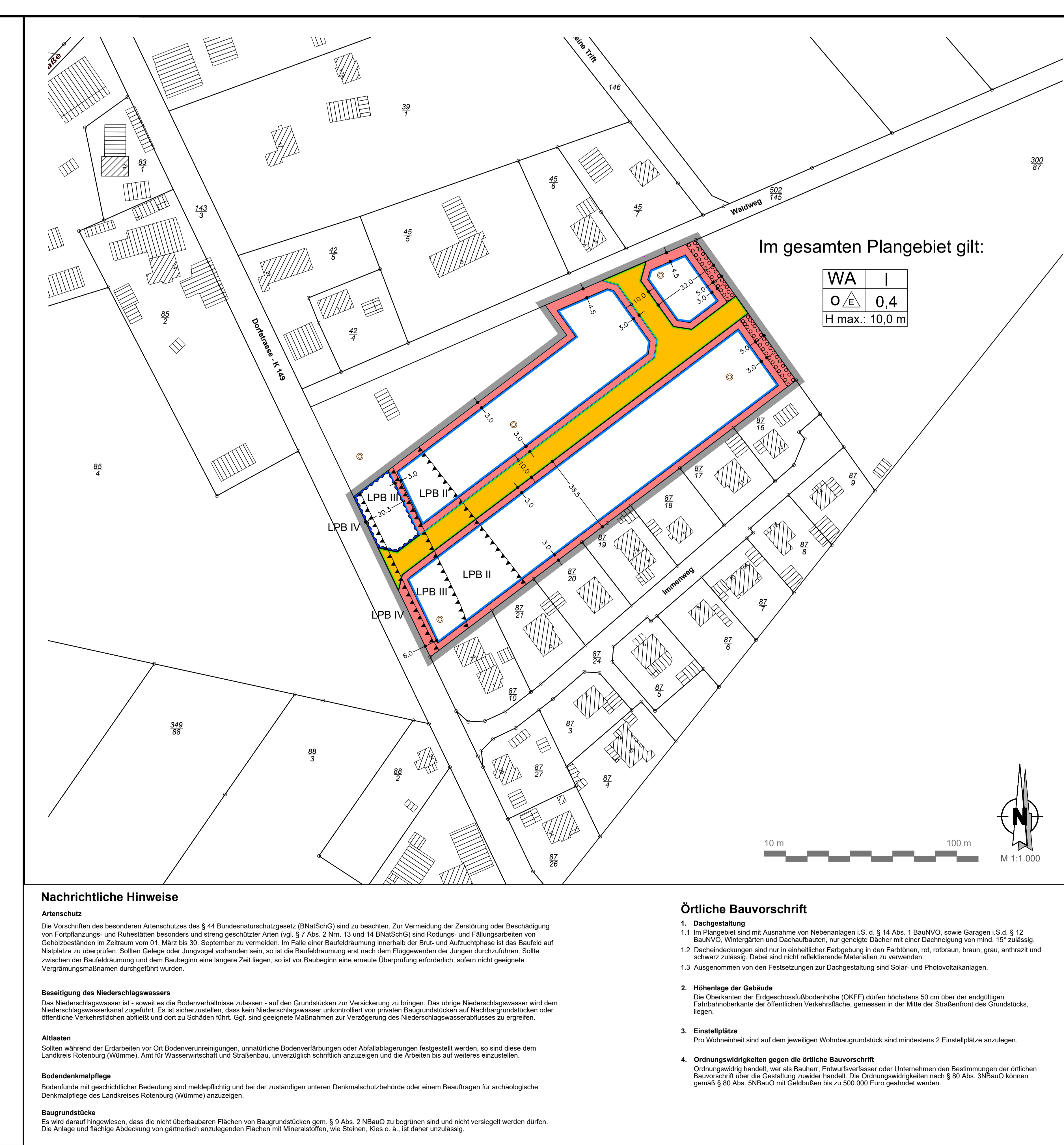
Die Außenbauteile schallschützender Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gleichnamigen Bereich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 50 dB im gesamten Frequenzbereich einzuhalten.

| Lärmpegelbereich (LPB) | Mindestmäßiger Außenlärmpegel in dB |
|------------------------|-------------------------------------|
| II | 60 dB |
| III | 65 dB |
| IV | 70 dB |
| V | 75 dB |

Sonstige Hinweise:

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Anordnungen geringere Lärmpegel ergeben.

Es gilt die Bebauungsplanung (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).



Nachrichtliche Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzgesetzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Im Falle einer Baubestimmung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase ist das Baurecht auf Nutzungsziele zu überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baubestimmung erst nach dem Flugverlassen der Jungen durchzuführen. Sollte zwischen der Baubestimmung und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergärungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser ist - soweit es die Bodenverhältnisse zulassen - auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das übrige Niederschlagswasser wird dem Niederschlagswasserkanal zugeleitet. Es ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Baugrundstücken auf Nachbargrundstücken oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt. ggf. sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Niederschlagswasserabflusses zu ergreifen.

Allianzen

Sollten während der Errichtung von Ort Bodenuntersuchungen, umweltaufwändige Bodenuntersuchungen oder Altlastuntersuchungen notwendig werden, so sind diese dem Landkreis Rötting (Wärmer), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Bodendenkmalspflege

Bodendenkmale mit geschichtlicher Bedeutung sind mehrwertig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalspflege des Landkreises Rötting (Wärmer) anzuzeigen.

Baugrundstücke

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Die Anlage und fällige Abholung von genehmigt angeordneten Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o. ä., ist daher untersagt.

Örtliche Bauvorschrift

1. Dachgestaltung

1.1 Im Plangebiet sind mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 9 Abs. 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Gärten i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten nur geneigt über einer Dachdeckung von mind. 12° zulässig.

1.2 Dachdeckungen sind nur in einheitlicher Farbgebung in den Farbenrot, rotbraun, braun, grau, anthrazit und schwarz zulässig. Dabei sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden.

1.3 Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

2. Höhe der Gebäude

Die Grenzen der Erdbodenoberfläche (EOFF) dürfen höchstens 50 cm über die endgültigen Fahndruckanteile der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßeneinfahrt des Grundstücks, liegen.

3. Einzelplätze

Pro Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Wohnbaugrundstück sind mindestens 2 Einzelplätze anzulegen.

4. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 60 Abs. 3 BauNVO können gemäß § 60 Abs. 3 BauNVO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Bebauungsplan 7

Gemeinde Lengenbostel

"Im Dorfe"

mit örtlicher Bauvorschrift - Entwurf -

instara

Planziel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (KomVerfG) hat der Rat der Gemeinde Lengenbostel diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Im Dorfe" beschlossen auf der Basis der Entscheidung, den neuentstandenen örtlichen Festsetzungen sowie der neuentstandenen örtlichen Bauvorschrift, als Satzung, beschlossen.

Lengenbostel, den (Stemmann) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lengenbostel hat in seiner Sitzung am 18.02.2019 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 11.11.2019 bis 30.12.2019 erlassen bekannt gemacht worden.

Lengenbostel, den (Stemmann) Bürgermeister

Planunterlagen

Kartographische Lageplanunterlagen Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Grunddaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Jahr 2019 LGLN

Herausgeber: Landeskart für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osterruf

Das Planungsgrundstück entspricht dem Inhalt des Längenbosteler Kartens und wird als verbindlich-bekanntem bauliches Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Bremerstraße, den (Stemmann) Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

instara 30311 Bremen www.instara.de
Tel: 0421 25111-11 Fax: 0421 25111-10 E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 28.05.2021 (instara)

Örtliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Lengenbostel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden von bis öffentlich bekannt gemacht.

Die Erhebung des Bebauungsplans und der Begründung haben von bis öffentlich ausgesetzt.

Lengenbostel, den (Stemmann) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lengenbostel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lengenbostel, den (Stemmann) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am erlassen bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Lengenbostel, den (Stemmann) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innertalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lengenbostel, den (Stemmann) Bürgermeister

Begründung

Diese Auslegung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

Lengenbostel, den (Stemmann) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH Bebauungsplan Nr. 7
Alle Rechte vorbehalten. Gemeinde Lengenbostel