

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
 - z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie

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)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserrückhaltebecken)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LBP II-IV, siehe textliche Festsetzung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße nach Endausbau, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen 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.
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Größe der Baugrundstücke**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird auf 750 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Grundfläche**
Im 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 von Hundert überschritten werden.
- Grünordnerische Festsetzungen**
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der auf die Innutzungnahme des jeweiligen Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Erstanpflanzung wird durch die Gemeinde erfolgen.
Pflanzenliste:
Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Strauchhasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).
Pflanzabstand: Sträucher 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
Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen.

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

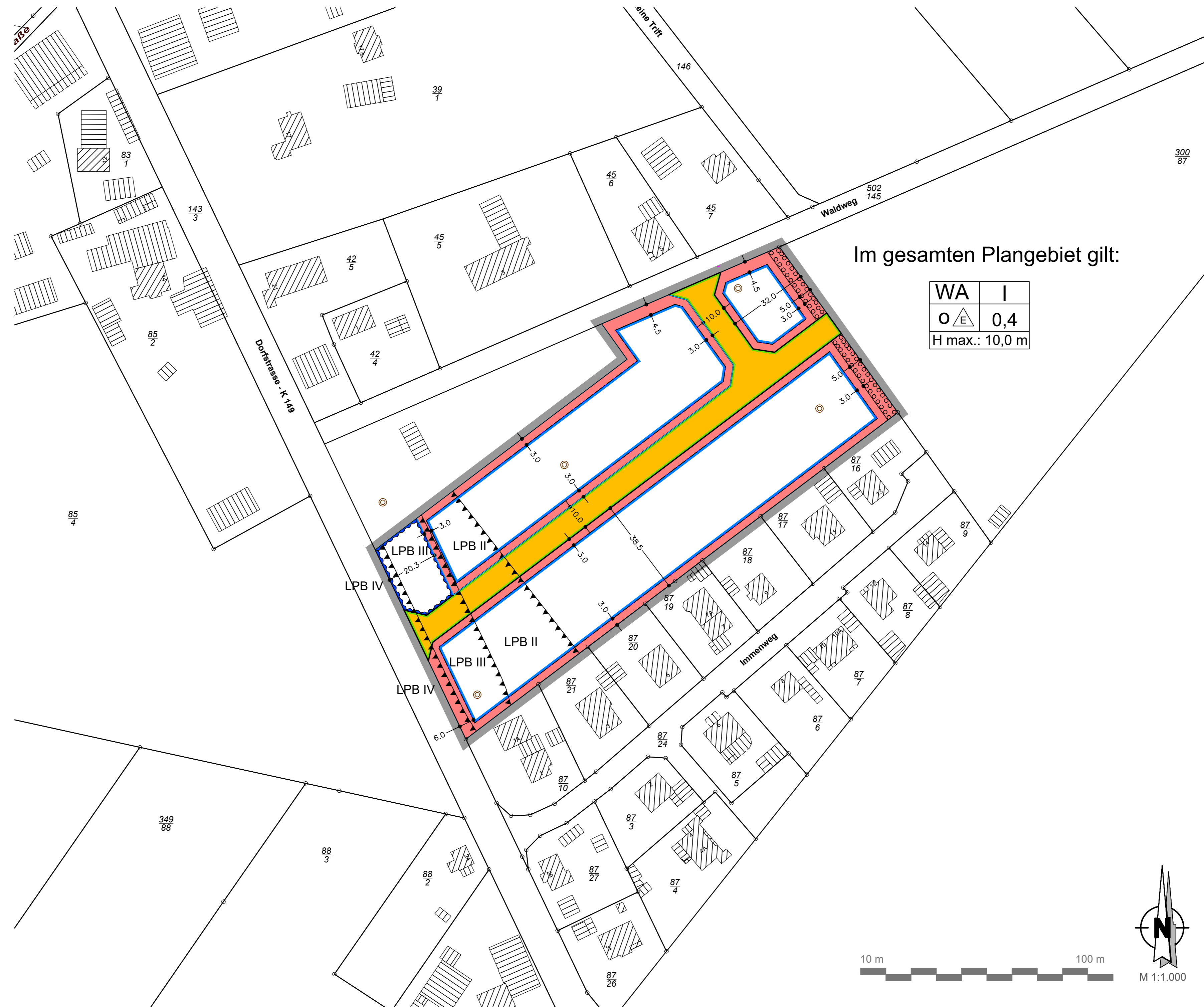
Anforderungen an schutzbedürftige Räume
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gekennzeichneten Bereich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Lärmpegelbereich (LPB)	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB
II	60 dB
III	65 dB
IV	70 dB
V	75 dB

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

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).



Im gesamten Plangebiet gilt:

WA	I
0,4	0,4
H max.: 10,0 m	

Bebauungsplan

Gemeinde Lengenbostel

"Im Dorfe"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -



Präambel
Der Rat der Gemeinde Lengenbostel hat in seiner Sitzung am 28.09.2021 den Bebauungsplan Nr. 7 "Im Dorfe" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift sowie der Begründung gemäß § 1 Abs. 3, § 10 und § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Satzung beschlossen.

Lengenbostel, den 15.11.2021 L.S. gez. Stemmann (Stemmann) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lengenbostel hat in seiner Sitzung am 18.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 11.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lengenbostel, den 15.11.2021 L.S. gez. Stemmann (Stemmann) Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Jahr 2019 LGLN
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.05.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremervörde, den 28.05.2019 L.S. gez. Reimer (Stemmann) Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahren Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 28.05.2021 / 14.09.2021 gez. B. Lichtblau (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Lengenbostel hat in seiner Sitzung am 01.06.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 07.06.2021 bis einschließlich 17.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lengenbostel, den 15.11.2021 L.S. gez. Stemmann (Stemmann) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lengenbostel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lengenbostel, den 15.11.2021 L.S. gez. Stemmann (Stemmann) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.2021 durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.2021 rechtsverbindlich geworden.

Lengenbostel, den 15.11.2021 L.S. gez. Stemmann (Stemmann) Bürgermeister

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

Lengenbostel, den (Stemmann) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Lengenbostel, den (Stemmann) Bürgermeister