

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend

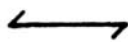
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

— · · — · · — Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

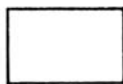
— · · · — — Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan



Hauptausrichtung des Baukörpers
(§ 56 Nr. 1 NBauO)

5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

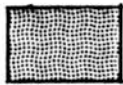


Verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße)



Geh- und Radweg

6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

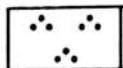


Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

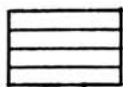


Kinderspielplatz, Öffentlich (§ 3 NSpPG)



Parkanlage

7. Fläche für Versorgungsanlagen



hier: Standort für Papier- und Glascontainer

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

9. Hinweise



Vorgesehene Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)

DIESE AUSFERTIGUNG
STIMMT MIT DER
URSCHRIFT ÜBEREIN.

Samtgemeinde Börde Lamstedt

Der Samtgemeindedirektor

in. Wrinke

Lamstedt, 16.01.1995



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausschluß von Nutzungen gem. § 1, Abs. 5, BauNVO

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhengvorgaben gemäß § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 4 BauNVO

- 2.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 50 cm über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße liegen, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient.
- 2.2 Die Traufhöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut, bei zweigeschossigen Wohngebäuden höchstens 6 m betragen, wobei eine maximale Firsthöhe von 11 m nicht überschritten werden darf.

3. Grundstücksausnutzung

- 3.1 Überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze, die nach NBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, können als Ausnahme zugelassen werden.
- Die für die Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme ebenfalls zulässig.
- 3.2 Die Grundflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.
- 3.3 Die Grundflächenzahl darf um weitere 20 % überschritten werden, wenn die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig z.B. mit breitfugig verlegten Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind.
- 3.4 Die Einfahrtsbreite auf die Grundstücksfläche ist, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB, je Grundstück auf 3 m Breite begrenzt.
- Zu dieser Festsetzung kann im Einzelfall eine Ausnahmeregelung getroffen werden.
- 3.5 Im Bereich der Baulinie dürfen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO bei einem 30 %igen Anteil der Gebäudelänge, Gebäudeteile um max. 1,50 m vor- und zurückspringen.

4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 56 NBau0

- 4.1 Bei Haupt- und Verbindungsgebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 35 Grad zulässig.
- 4.2 Bei der Fassadengestaltung müssen sich im Abstand von bis zu 15 m aufeinanderfolgende Baukörper durch einen deutlichen Versatz der Trauf- und Firsthöhe voneinander abheben, ohne daß die Einheitlichkeit der Gestaltungselemente verloren geht.
- 4.3 Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine mit rotem und rotbraunem Farbton zulässig (RAL-Nummern 3000- 3020)
- 4.4 In dem Baugebiet WA 1 sind die Wohngebäude als Verblendbauten mit rotem Vermauerziegel zu errichten. (RAL-Nummern 3000- 3020)
Bei gestalterisch untergeordneten Bauteilen (z.B. Stützen) können auch andere Materialien, wie z.B. Holz oder Metall verwendet werden.
- 4.5 Fenster, Türen und Dachkästen sind nur in weiß (RAL 9010) zulässig.
- 4.6 Die Höhe der Einfriedung darf höchstens 1,20 m betragen. Einfriedungen sind als lebende Hecke, wie z.B. aus Rotbuchen, Hainbuchen, Weißdorn, Feldahorn, Eiben, Stechpalmen, als senkrechter Holzlatenzaun, als Maschendrahtzaun mit einer auf der grundstückzugewandten Seite gepflanzten, lebenden Hecke zulässig.

5. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit Nr. 25 BauGB und § 178 BauGB -

- 5.1 Je angefangene 80 qm Verkehrsfläche und im Bereich des Wendehammer ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen
 - Kastanie
 - Hainbuche
 - Linde
 - Eibe
- 5.2 Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 200 qm mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum und zwei standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen, z.B.

Obstbäume

Apfel: Gravensteiner, Alkmene, roter, grüner Boskop, Jonagold

Kirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Dönissens Gelbe, Regina

Birnen: Williams Christ, Gellerts Butterbirne

Pflaumen: Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche

Laubbäume

Eberesche - *Sobus aucuparia*, Feldahorn - *Acer campestre*,
Hainbuche - *Carpinus betulus*, Sandbirke - *Betula pendula*,
Stieleiche - *Quercus robur*, Salweide - *Salix caprea*

Großsträucher

Haselnuß - *Coryllus avellaria*, Schlehe - *Prunus spinosa*,
Weißdorn - *Crataegus monogyna*, Hainbuche - *Carpinus betulus*,
Hundsrose - *Rosa canina*, Roter Hartriegel - *Comus sanguineum*

Als Ausnahme wird auch das Anpflanzen max. eines nicht heimischen
Ginkgos je Grundstück zugelassen.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch, BauGB vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993
- Wohnungsbau- Erleichterungsgesetz, WoBauEr1G vom 17.5.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993
- Baunutzungsverordnung, BauNVO vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993
- Planzeichenverordnung, PlanzV vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung, NBauO vom 6.6.1986, zuletzt geändert am 7.11.1991