

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2007) UND BAUNVO

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO

- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO; in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO: - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. 2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder

zulässig. 3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 600 m² festgesetzt.

Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung

4. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

6. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,50 m nicht überschreiten; ausnahmsweise kann zur passiven Nutzung der Sonnenenergie auf der Südost-, Süd- oder Südwestseite von Gebäuden eine maximale Traufhöhe von 7,50 m zugelassen werden (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

7. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 40 cm gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).

8. Auf der sonnenzugewandten Seite von Gebäuden sind mindestens 4 m² Sonnenkollektoren für die Erwärmung des Brauchwassers anzuordnen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).

9. Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten; Baugrundstücke, auf denen bereits Erhaltungsgebote für vorhandene Gehölze im Bebauungsplan festgesetzt sind, bleiben hiervon ausgenommen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche (Quercus robur) Traubeneiche (Quercus petraea) Rotbuche (Fagus sylvatica) Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Winterlinde (Tilia cordata) Hainbuche (Carpinus betulus) Sandbirke (Betula pendula) Salweide (Salix caprea) Vogelkirsche (Prunus avium) Spitzahorn (Acer platanoides)

10. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortheimische Bäume und Sträucher vollflächig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind die Pflanzabstände zur Gleisachse der an den Geltungsbereich grenzenden Bahnlinie in Abhängigkeit von der potentiellen Wuchshöhe der verwendeten Gehölzarten so zu wählen, dass der Betrieb der Bahnlinie nicht beeinträchtigt wird. Als standortheimische Bäume und Sträucher sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche (Quercus robur) Sandbirke (Betula pendula) Rotbuche (Fagus sylvatica) Salweide (Salix caprea) Zitterpappel (Populus tremula) Stechpalme (Ilex aquifolium) Eberesche (Sorbus aucuparia) Faulbaum (Frangula alnus) Hasel (Corylus avellana) Zweigriff. Weißdorn (Crataegus laevigata) Schlehe (Prunus spinosa) Eingriff. Weißdorn (Crataegus monogyna)

11. Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 2 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig. Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

12. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft sind Maßnahmen für die Regenrückhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Eine Regenrückhaltung ist naturnah und ohne Versiegelung anzulegen. Die Böschungsneigungen sind überwiegend flacher als 1:3 herzurichten. Weiterhin zulässig sind Gehölzpflanzungen. Zur Bepflanzung sind allgemein die unter Pkt. 10 genannten Arten zulässig; im Bereich der Regenrückhaltung sind außerdem folgende standortheimische Laubgehölze möglich: Erle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Korbweide (Salix viminalis) und Mandelblattweide (Salix triandra). Bei der Bepflanzung sind die Pflanzabstände zur Gleisachse der an den Geltungsbereich grenzenden Bahnlinie in Abhängigkeit von der potentiellen Wuchshöhe der verwendeten Gehölzarten so zu wählen, dass der Betrieb der Bahnlinie nicht beeinträchtigt wird (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB).

13. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die vorhandenen standortheimischen Laubbäume und die gemäß § 33 NNatG geschützten Wallhecken dauerhaft zu erhalten. Entstehende oder vorhandene Lücken im Gehölzbestand sind durch standortheimische Laubgehölze zu schließen. Als Gehölze sind die unter Pkt. 10 genannten Arten möglich. Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 3 m zu Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zu festgesetzten Einzelbäumen unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBAUO (2006)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119/I.

Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

1. Dächer sind dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen, sofern deren Dachneigung geringer ist als 10°.

2. Als Dachmaterial der mit 10° oder steiler geneigten Dächer sind nur unglasierte Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbtönen rotorange bis rotbraun (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3003 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und 8016) oder dunkelgrau (RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7026) sowie Glas zulässig.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf höchstens 50% der entsprechenden Dachflächenlänge gemessen in Höhe des jeweiligen Eingriffes in die Dachfläche zulässig.

4. Als straßenseitige Einfriedungen sind nur lebende Hecken aus Laubsträuchern zulässig; in Verbindung mit der Hecke sind auf der straßenabgewandten Seite zusätzlich Metall- oder Holzzäune zulässig, sofern deren Höhe die der Hecke nicht überschreitet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG 1. Art der baulichen Nutzung Nachrichtlicher Hinweis Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder

WA Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0.3 Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 6

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze

offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmuna

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

G+R | Geh- und Radweg

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

DOOO Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; s. textliche Festsetzung Nr. 10

> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; siehe textliche Festsetzung Nr. 12

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanz ungen sowie von Gewässern siehe textliche Festsetzung Nr. 13

Zu erhaltende Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

anschließende Bebauungspläne

frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen,

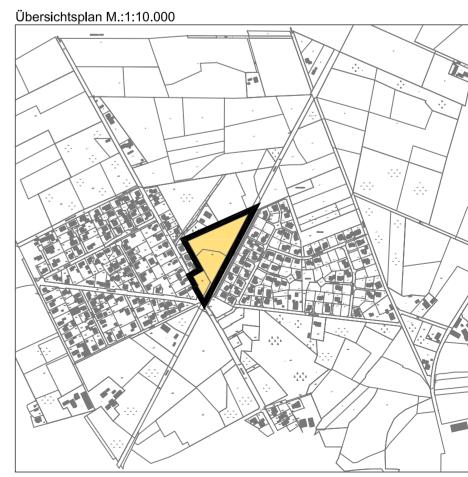
wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die

Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Maßstab 1 : 1000

STADT LOHNE BEBAUUNGSPLAN NR. 119/I "SCHELLOHNER MARK"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

T3\\Lohne\B119-1\B119-1 v2c.dwa

R2000

Fassung für Verfahren gem. BauGB: Vorentwurf / § 4 (1) / § 4 (2) / § 3 (2) / § 3 (3) / § 13 / § 10 Datum: 12.10.2006/23.02.2007/10.05.2007