

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO für
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 nicht zulässig sind.
 (2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 bezeichneten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke in den Allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden können.
 (3) Als Bezugspunkt im Sinne des § 18 BauNVO für die Festsetzung von Firsthöhen auf den Baugrundstücken gilt die Höhenlage der Begrenzung der Straßenverkehrsflächen (Gehweghinterkante), gemessen auf der Mitte des insgesamt angrenzenden, das Grundstück erschließenden Straßen oder Wegeabschnittes.
 (4) Auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind bauliche und sonstige technische Anlagen mit einer Höhe von über 4,5 m über der Straßenoberfläche (hierzu gehören auch Stromleitungen, Telekommunikationslinien, Breitbandkabel, etc.) unzulässig.
- Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 750 m² und Baugrundstücke für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 450 m² aufweisen müssen.
- Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 Gemäß § 12 Abs. 6 i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig ist.
- Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Einzelhaus oder je Doppelhaus (insgesamt bestehend aus zwei Doppelhaushälften) maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass die Flächen zwischen der im Plan gekennzeichneten Grenze des Bauverbotsbereiches nach FStG und der Bundesstraße B 248 (Bromer Straße) von Hochbauten (auch genehmigungsfreien baulichen Anlagen und Werbeanlagen) mit Ausnahme des Lärmschutzwalles freizuhalten ist.
- Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass je Baugrundstück im Sinne von Pkt. 2 nur eine Zufahrt zur Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von maximal 5 m zulässig ist.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die Baugrundstücke zu 5% der Grundstücksfläche mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß der nebenstehenden Gehölzliste zu bepflanzen sind.
 Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind die Grundstücksflächen auf mindestens 3 m Breite angrenzend an den Straßenraum mit Ausnahme des Zufahrtbereiches gemäß Nr. 5 und eines Zugangsbereiches von maximal 3 m Breite durch Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.
 (2) Die gemäß Nr. 6 festgesetzte Lärmschutzanlage ist bis zur Mitte der Fläche auf der der Bromer Straße (B 248) zugewandten Seite vollständig zu begrünen. Die Begrünung erfolgt durch Gehölzgruppen als 2-3 reihige Pflanzung in lockeren Gruppen und Rasenaussaat in ca. 15 m breiten Abschnitten zwischen den Gehölzgruppen. Für die Gehölzgruppen sind Arten der nebenstehenden Gehölzliste im Pflanzabstand von 1,5 m untereinander anzupflanzen.
 (3) Die gemäß Abs. 1 - 2 festgesetzten Anpflanzungen sind gemäß DIN 18916 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist festgesetzt, dass innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ein Lärmschutzwall in durchgängig geschlossener Bauweise zu errichten sind. Die Mindesthöhe beträgt 3 m gemessen über der Straßenoberfläche der Bromer Straße an der dem Plangebiet zugewandten Straßenbegrenzungslinie.
 (2) Auf den an den festgesetzten Lärmschutzwall entlang der B 248 angrenzenden Grundstücken ist während der Nachtzeit (22- 06 Uhr) mit Überschreitungen des Orientierungswertes des Beiblattes I der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) an den Obergeschossen der der Straße zugewandten Seite der Gebäude zu rechnen. Hiergegen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes entweder durch die Ausrichtung der Öffnungen zur lärmabgewandten Seite oder durch Schallschutzfenster und schalldämmte Lüftungsöffnungen vorzusehen.
 Auf die Maßnahmen nach Satz 2 kann nach Entwidmung des angrenzenden Abschnitts der Bromer Straße als Bundesstraße verzichtet werden.
- Festsetzung für eine Zufahrt zur Bromer Straße unter der Voraussetzung der Entwidmung als Bundesstraße (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche mit Verweis auf diese textliche Bestimmung festgesetzte Fläche für eine Zufahrt zur Bromer Straße erst mit der Entwidmung des angrenzenden Abschnitts der Bromer Straße als Bundesstraße zulässig ist. Mit dem Erreichen der Zulässigkeit der Zufahrt entfällt auch die Festsetzung für den Lärmschutzwall im Bereich der Querung der Zufahrt.
 Bis zu diesem Zeitpunkt gilt die Festsetzung des Lärmschutzwalles und für die nördlich des Walles befindlichen Flächen die derzeitige Widmung als Landwirtschaftlicher Weg und als Fläche für die Landwirtschaft.



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4, 5 PlanZV)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
 Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt nach Nr. 1 Abs. 3 Textliche Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
- überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 Zweckbestimmung: Elektroenergie
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - begrünter Lärmschutzwall
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschrift gem. § 56 NBauO

- Räumlicher Geltungsbereich**
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hinter den Höfen III".
- Dachformen, Dachneigung**
 Asymmetrische Dachformen sind unzulässig. Die Dachneigung hat mindestens 25 Grad und höchstens 50 Grad zu betragen. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude.
- Solarenergieanlagen**
 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie entweder flächenbündig in die Dachfläche integriert sind oder wenn sie bei einer Anbringung oberhalb der Dachoberfläche in ihrer Gesamtheit eine geschlossene rechteckige Fläche je Dachfläche bilden. (vgl. Erläuterungsskizze in der Begründung)
- Einfriedigungen**
 Einfriedigungen angrenzend an Straßenverkehrsflächen sind nur als Zäune aus Holz, Metall oder Mauerwerk oder aus einer Hecke mit einer Höhe von maximal 0,8 Meter zulässig. Einfriedigungen angrenzend an den Außenbereich oder auf dem Lärmschutzwall dürfen nur als Hecke aus Laubgehölzen bestehen. Die Hecke darf durch einen Maschendrahtzaun mit einer Höhe von maximal 1,8 m ergänzt werden. Zufahrten und Zugänge zu Grundstücken sind vom Außenbereich und vom Lärmschutzwall aus unzulässig.
- Schlussbestimmungen**
 Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung (Abs.1) eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in Pkt. 2-5 genannten Anforderungen entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gem. § 91 Abs. 3 u. 5 NBauO geahndet werden.

Genehmigt gemäß den Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Qualität 2 x verpfl. o. Ballen, 80-100 cm
 Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Schneeball (Viburnum opulus)

Hinweise:
 Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Rühren. Gemäß der Antragstellung der Stadtwerke Wolfsburg wird zur Zeit ein Verfahren zur Aufstellung von Trinkwasserschutzzonen durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich gemäß der Antragstellung in der zukünftigen Schutzzone IIIB. Aus dem Erlass der Schutzzoneverordnung resultieren Einschränkungen sowohl für die Anlage von Erschließungsstraßen und Stellplätzen (Anwendung RiStWag) als auch für die Erdwärmenutzung. Auf die mit Erlass der Verordnung zu erwartenden Einschränkungen wird hingewiesen.

Gemeinde Ehra- Lessien
 Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

GEMEINDE EHRA - LESSIEN, SAMTGEMEINDE BROME, LANDKREIS GIFHORN

<p>Präambel</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) hat der Rat der Gemeinde Ehra- Lessien am 17.04.2013 den Bebauungsplan "Hinter den Höfen III" bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>L.S. Ehra- Lessien, den 09.05.2013 gez. Jenny Reissig Die Bürgermeisterin</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Ehra- Lessien hat in seiner Sitzung am 19.01.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>L.S. Ehra- Lessien, den 09.05.2013 gez. Jenny Reissig Die Bürgermeisterin</p>	<p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 Flur: 21</p> <p>Die diesem Lageplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt.</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 20.05.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Umgrenzungsgrenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Die Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Gifhorn, den 15. Mai 2013 gez. M. Eysell L.S. LGLN Katasteramt Gifhorn</p>	<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde durch das Büro für Stadt-, Regional- und Dorplan. Dipl. Ing. Jaqueline Funke, 39167 Irxleben, Abendstraße 14a / 30161 Hannover, Gretchenstraße 27 erarbeitet.</p> <p>Hannover, den 06.05.2013 gez. J. Funke Architekt für Stadtplanung Planverfasser</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Gemeinde Ehra- Lessien hat am 20.02.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Die vorbeschriebenen Entwürfe haben vom 11.03.2013 bis zum 12.04.2013 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>L.S. Ehra- Lessien, den 09.05.2013 gez. Jenny Reissig Die Bürgermeisterin</p>
--	---	--	--	---

<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Ehra- Lessien hat den Bebauungsplan nach Abwägung der vorgelegten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.04.2013 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>L.S. Ehra- Lessien, den 09.05.2013 gez. Jenny Reissig Die Bürgermeisterin</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Gemeinde Ehra- Lessien gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.</p> <p>L.S. Ehra- Lessien, den 03.06.2013 gez. Jenny Reissig Die Bürgermeisterin</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung</p> <p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzungen der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften; - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden. <p>Ehra- Lessien, den</p>	<p>Beglaubigung</p> <p>Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift des Bebauungsplanes wird hiermit beglaubigt.</p> <p>Ehra Lessien, den</p>
--	---	---	---

Bebauungsplan "Hinter den Höfen III"
 zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Höfen III" in zwei Teilbereichen
 und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Höfen" in einem Teilbereich

im Ortsteil Ehra

Abschrift der Urschrift

Maßstab: 1 : 1000

