Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. 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 zulässig sind.

(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.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass Baugrundstücke mit Ausnahme der Grundstücke im WA1 Gebiet für Einfamilienhäuser eine Mindestgröße von 650 m² und für Doppelhaushälften eine Mindestgröße von 350 m² aufweisen müssen.

3. 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.

4. höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Baugebietsteilen in denen nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind je Einzelhaus oder je Doppelhaus (insgesamt bestehend aus zwei Doppelhaushälften) maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

5. 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.

6. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Versorgungsleitungen (Stromleitungen, Telekommunikationslinien, Breitbandkabel, Fernwärme, etc.) sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

7. 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, gebietsheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Die gemäß Satz 1 festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinschüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 80 und § 84 NBauO

1. räumlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kampenfeld II, 1. Bauabschnitt".

2. Dachformen, Dachneigung

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO wird festgesetzt, dass asymmetrische Dachformen unzulässig sind. Die Dachneigung hat in den eingeschossigen Bereichen mindestens 25 Grad und höchstens 45 Grad und in den zweigeschossigen Bereichen mindestens 25° und höchsten 35° zu betragen. Der Hauptfirstes des Gebäudes ist entsprechend der festgesetzten Hauptgebäuderichtung auszurichten. Die Festsetzung gilt nicht für Terrassenüberdachungen, die zu mindestens zwei Seiten dauerhaft offen sind, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude.

3. Solarenergieanlagen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO wird festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern nur zulässig sind, 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. Dachflächenfenster können ausnahmsweise in die Fläche einbezogen werden, wenn sie zusammen mit den Kollektoren eine geschlossene rechteckige Fläche bilden.

4. Baustoffe

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO wird festgesetzt, dass an allen Gebäudeaußenflächen Fachwerkimitationen, Baustoffimitate aus Kunststoffen, Metall oder bituminierten Pappen sowie die Verwendung von glasierten und glänzenden Materialien unzulässig sind. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

5. Einfriedungen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO wird festgesetzt, dass Einfriedungen angrenzend an Straßenverkehrsflächen nur als transparente Zäune mit einem Öffnungsanteil von mindestens 60% aus Holz, Holzverbundwerkstoffen, Metall oder Mauerwerk oder aus einer Hecke mit einer Höhe von maximal 0,8 Meter zulässig sind. Kunststoffeinlagen in den Zäunen sind unzulässig. Ausnahmen von der Höhe können für Grundstücke, die zweiseitig an öffentliche Straßen angrenzen, für eine Straßenseite zugelassen werden.

Einfriedungen angrenzend an den Außenbereich und an öffentliche Grünflächen dürfen nur als Hecke aus Laubgehölzen bestehen. Die Hecke darf durch einen Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer Höhe von maximal 1,8 m ergänzt werden. Zufahrten und Zugänge zu Grundstücken sind von diesen Bereichen aus unzulässig.

6. Schlussbestimmungen

Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift nach § 80 Abs. 3 der NBauO zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Hinweise

1. Als gebietsheimische Gehölze gemäß Nr. 7 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen gelten die Arten der Gehölzauswahlliste für landschaftspflegerische Zwecke des Landkreises Gifhorn (siehe Anlage zur Begründung).
2. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Westerbeck. Die Bestimmungen der Trinkwasserschutzzonenverordnung sind zu berücksichtigen.
3. Das Plangebiet befindet sich in einem erdfallgefährdeten Gebiet der Gefährdungskategorie 3 (geringes Erdfallrisiko) gemäß den Erlass des Niedersächsischen Sozialministers vom 23.02.1987, AZ 305.4-24110/2. Für Bauvorhaben im Plangebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende Sicherungsmaßnahmen gemäß der der Begründung beigefügten Tabelle des LBEG zu berücksichtigen.

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4, 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA — allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (Einschränkungen gem. Nr. 1 Abs. 1 - 2 der textlichen Festsetzungen)
- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), (Zahlenhöhe als Beispiel)
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Zahlenhöhe als Beispiel)
- TH 4 m — Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt nach Nr. 1 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
- FH 9 m — Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt nach Nr. 1 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

2. überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Hauptgebäuderichtung, diese gilt jeweils innerhalb der gesamten überbaubaren Fläche

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung lt. Planeintrag

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung siehe Planeintrag
- Spielplatz

5. sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Grünflächen
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GEMEINDE EHRA - LESSIEN, SAMTGEMEINDE BROME, LANDKREIS GIFHORN

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen hat der Rat der Gemeinde Ehra- Lessien den Bebauungsplan "Kampenfeld II 1. Bauabschnitt" im Ortsteil Ehra bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und einer örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Ehra- Lessien, den — Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ehra- Lessien hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ehra- Lessien, den — Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000
Gemarkung: Ehra- Lessien Flur:

Die diesem Lageplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 05.03.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Umringsgrenzen 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.

Gifhorn, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde durch das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke, 39167 Irxleben, Abendstraße 14a erarbeitet.

Irxleben, den — Architekt für Stadtplanung Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ehra-Lessien hat am ..... den Entwürfen des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Die vorbezeichneten Entwürfe haben vom ..... bis zum ..... einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ehra- Lessien, den — Der Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ehra- Lessien hat am ..... den geänderten Entwürfen des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen zugelassen werden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Die vorbezeichneten Entwürfe haben vom ..... bis zum ..... einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ehra- Lessien, den — Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ehra- Lessien hat den Bebauungsplan nach Abwägung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Ehra- Lessien, den — Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Gemeinde Ehra- Lessien gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Ehra- Lessien, den — Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Ehra- Lessien, den

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtlicheMängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ehra- Lessien, den

Gemeinde Ehra- Lessien
Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

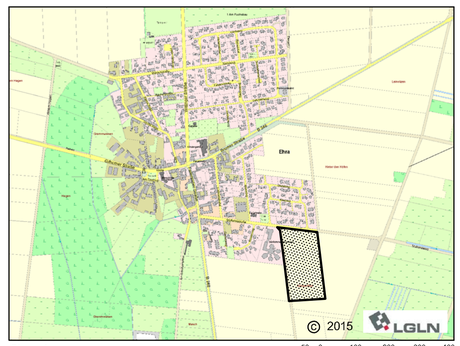
Bauleitplanung der Gemeinde Ehra- Lessien

Bebauungsplan "Kampenfeld II, 1. Bauabschnitt"

im Ortsteil Ehra

Vorentwurf Mai 2021

Maßstab:1:1000



Planverfasser:
Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a

Lage im Raum