

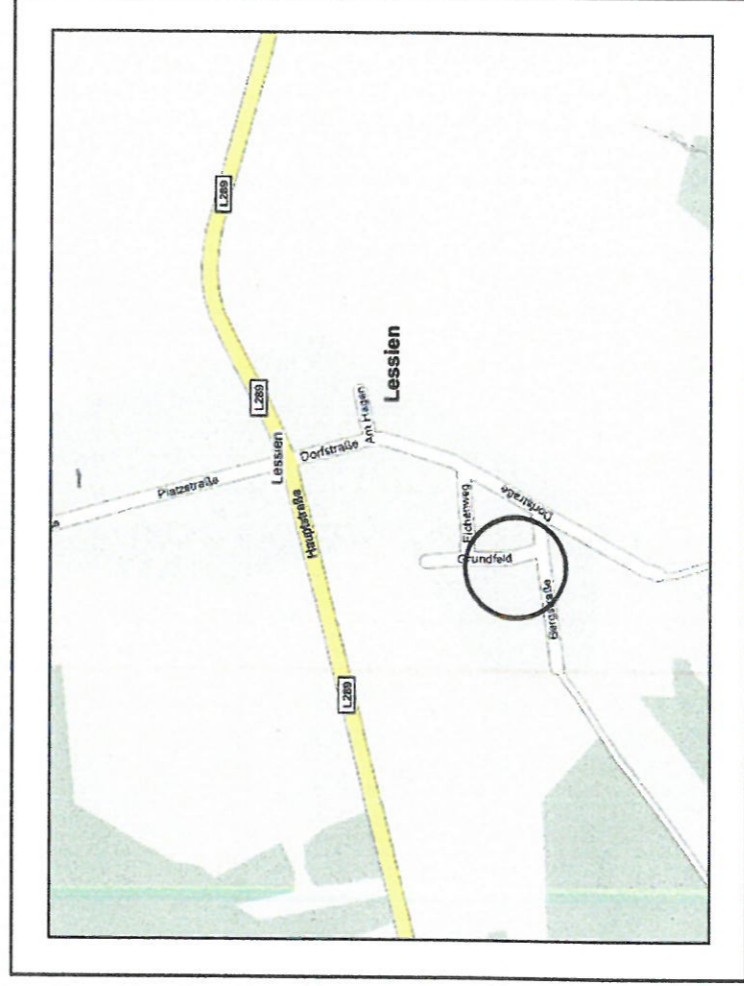


Gemeinde Ehra- Lessien
Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Bauleitplanung der Gemeinde Ehra- Lessien

Neufassung Bebauungsplan "Grundfeld, I. Abschnitt" im Ortsteil Lessien

Maßstab: 1:1000



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



Lage im Raum

Planzeichnung



*1	I	
GR	TH	GH
350m ²	3,5m	7,5m
O		

WA	I	
2Wo	0,25	O

WS	I	
	0,2	O

PLANUNTERLAGE
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
 Stand vom : 20.05.2008
 Kartengrundlage Liegenschaftskarte
 Gemarkung : Ehra-Lessien
 Az. : L4-182/2008
 Flur : 14



Wolfsburg
Maßstab 1:1000

Die Verwendung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Weitergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nieders. GVB. 2003, Seite 5).



Planzeichenerklärung (§2 Abs.4, 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
(Einschränkungen gem. §1 der textl. Festsetzungen)



Kleinsiedlungsgebiete (§2 BauNVO)
(Einschränkungen gem. §1 der textl. Festsetzungen)



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

0,25

Grundflächenzahl (GRZ)

GR 350m²
Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen einschließlich Nebenanlagen

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 3,5 m

Traufhöhe von Gebäuden als Höchstmaß über dem festgesetzten Bezugspunkt - als Traufhöhe gilt die Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Dachoberfläche

GH 7,5 m

Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem festgesetzten Bezugspunkt

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)



nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)



4. höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

2 Wo

maximal 2 Wohnungen je Einzel- oder Doppelhaus zulässig

5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

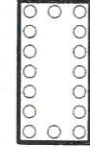


Grünfläche

P

Grünfläche - privat Zweckbestimmung lt. textlicher Festsetzung

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

7. sonstige Planzeichen



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung (Nutzungsartengrenze)

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 Kleinsiedlungsgebieten Ausnahmen gemäß § 2 Abs.3 Nr.3 und Nr.4 BauNVO (Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe) unzulässig sind.

(2) Gemäß §1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten alle Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 BauNVO unzulässig sind.

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass in dem mit *1 bezeichneten durch Nutzungsartengrenze abgegrenzten Teil der Allgemeinen Wohngebiete nur ein Gebäude zur Unterbringung und Pflege von maximal 20 Sammlerfahrzeugen sowie ausnahmsweise weitere Nebenanlagen der Wohnnutzung bis zu einer Grundfläche von insgesamt 350m² zulässig sind. KFZ- Werkstätten sind unzulässig.

(4) Gemäß §14 Abs.1 BauNVO wird festgesetzt, dass zu den in den Kleinsiedlungsgebieten zulässigen Nutzungen auch Einrichtungen gehören, die der privaten Pferdehaltung dienen. Soweit der Umfang der Pferdehaltung 3 Pferde je Baugrundstück nicht überschreitet sind diese zulässig.

(5) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Strasse gemessen an der Strassen - begrenzungslinie festgesetzt.

§2 Private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Für die private Grünfläche wird als Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Zulässig sind bauliche Nebenanlagen der Gartennutzung und Einfriedungen.

§3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Soweit durch bauliche Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,2 in den allgemeinen Wohngebieten bis zur zulässigen Obergrenze von 0,25 durch Anlagen der Hauptnutzung ohne die in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten wird, sind für die zusätzlich bebauten Flächen Ausgleichsmaßnahmen durch Anpflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken zu leisten. Je angefangene 50m² über eine GRZ von 0,2 hinaus bebauter Fläche ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder alternativ 3 Obstgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§4 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 innerhalb der Flächen für Anpflanzungen eine geschlossene Gehölzhecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. (Artenempfehlung gem. nebenstehender Liste)

(2) Die Anpflanzungen sind in der Pflanzdichte je 3m² Pflanzfläche ein Strauch und je 30 m² ein Baum vorzunehmen.

Hinweise: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Westerbeck. Die Bestimmungen der Trinkwasserschutzzoneverordnung sind zu berücksichtigen.

Bäume	Sträucher und Gehölze
<ul style="list-style-type: none"> Quercus robur Fraxinus exelsior Acer platanoides Tilia cordata Malus sylvestres Prunus avium Pyrus pyraeaster Acer pseudo-platanus 	<ul style="list-style-type: none"> - Stieleiche - Gemeine Esche - Spitzahorn - Winterlinde - Wildapfel - Vogelkirsche - Wildbirne - Bergahorn
	<ul style="list-style-type: none"> Cornus sanguinea Corylus avellana Ligustrum vulgare Rosa canina Crataegus spec. Prunus spinosa Viburnum opulus Euonymus europaeus Lonicera xylosteum
	<ul style="list-style-type: none"> - Roter Hartriegel - Haselnuß - Liguster - Wildrose - Weißdorn - Schlehdorn - Gewöhnlicher Schneeball - Europäisches Pfaffenhütchen - Rote Heckenkirsche