

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 5 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 - Als Bezugspunkt im Sinne des § 18 BauNVO für die Festsetzung von Trauf- und 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. Von der festgesetzten Begrenzung der Traufhöhe ausgenommen sind die Traufen untergeordneter Aufbauten des Hauptdaches wie z.B. Dachgauben.
- Bauweise, überbaubare Fläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die geschlossene Bauweise durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden darf.
 - Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass von der festgesetzten Baulinie ausnahmsweise ein Zurücktreten von Teilen der Gebäude bis zu zwei Meter zulässig ist.
- 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 oder Baulinie die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig ist.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Baumpflanzungen gleicher Arten zu ersetzen.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechten Gehölzen gemäß nebenstehender Pflanzliste zu bepflanzen sind.

Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

- Räumlicher Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ehra-Mitte".
- Dachformen, Dachneigung, Dachfarben**

Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit den Dachformen Satteldach, Walmdach oder Pultdach zulässig. Asymmetrische Dachformen sind unzulässig. Die Dachneigung der Gebäude, hat mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad zu betragen. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sind auch Dachneigungen von mindestens 15 Grad zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Überdachungen mindestens zweiseitig offener Terrassen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Nebengebäude.
- Dachdeckung**

Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen. Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind ausnahmsweise auch andere Dachdeckungen zulässig. Es sind nur Dachdeckungen mit roter bis rotbrauner Dachfarbe folgender RAL-Bereiche zulässig: RAL 3002 - 3004, 3009, 3011, 3013, 8011, 8012, 8014 - 8016 und deren Zwischentöne. Die Verwendung glasierter oder glänzender Materialien ist unzulässig. Ausnahmen können für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zugelassen werden.
- 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)
- Baustoffe**

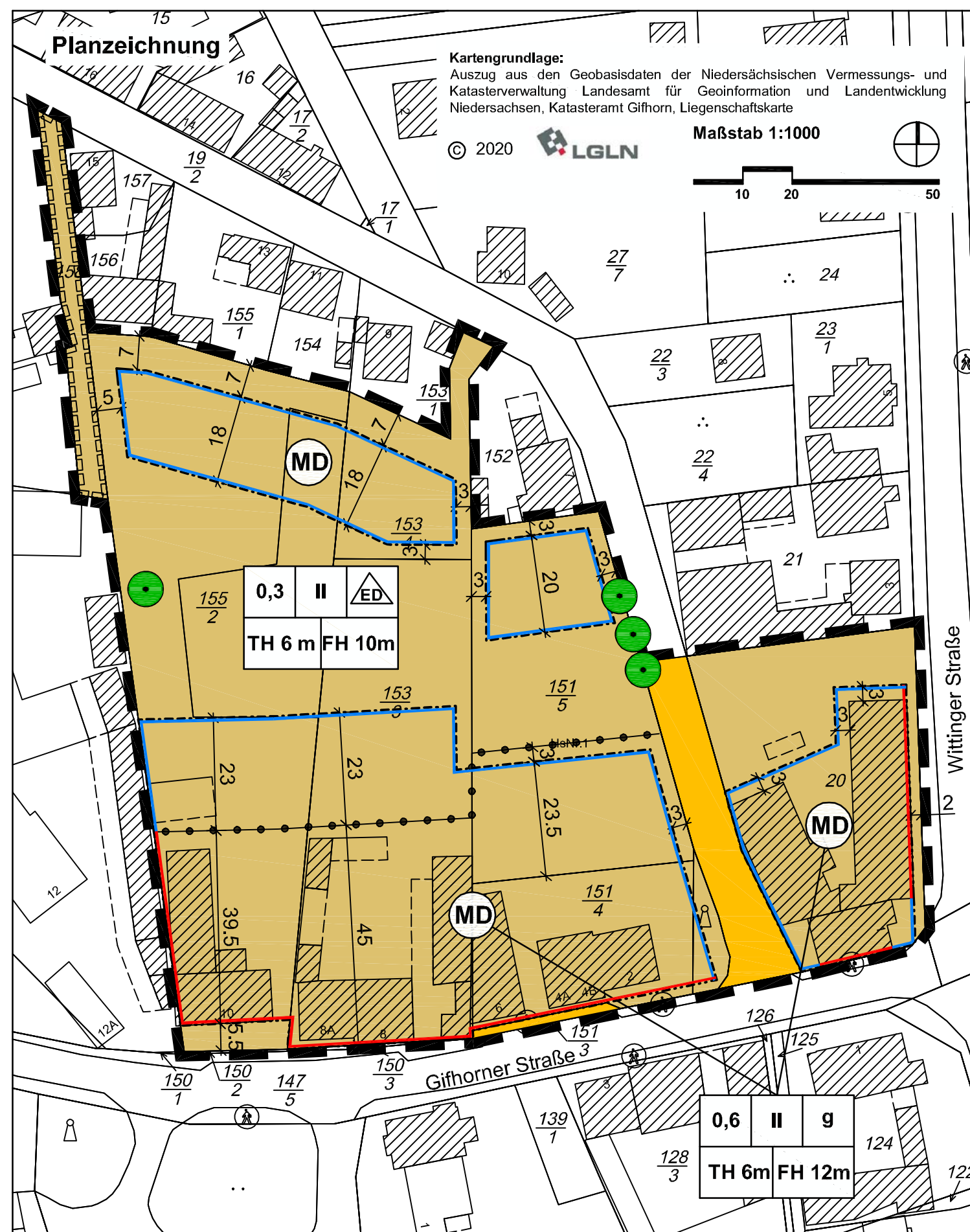
An den Gebäudeaußenflächen sind Fachwerkimitationen, Baustoffimitate aus Kunststoffen, Metall oder bituminierten Pappen sowie die Verwendung von glasierten und glänzenden Materialien unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- Einfriedungen**

Einfriedungen angrenzend an Straßenverkehrsflächen sind nur als Zäune aus Holz, Metall oder Mauerwerk oder aus einer Hecke mit einer Höhe von maximal 1,2 Meter zulässig.
- Schlussbestimmungen**

Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung (Pkt.1) eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in Pkt. 2-6 genannten Anforderungen entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 3 u. 5 NBauO geahndet werden.

Hinweis zur örtlichen Bauvorschrift:

Die vorstehenden Bestimmungen regeln allgemeine Anforderungen an die Gestaltung von Außenbauteilen. In der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten sind zusätzlich die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten, die zu deutlich stärkeren Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit führen können. Dies betrifft sowohl den Ausschluss von vorstehend als zulässig eingestuftem Dachformen, Dachneigungen und Dachfarben als auch weitergehende Einschränkungen der Kubatur der Baukörper und der Fassadengestaltung.



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)



Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
(Einschränkungen gem. Nr. 1 Abs. 1-3 textl. Festsetzungen)

0,6

Grundflächenzahl (GRZ), (Zahlenhöhe als Beispiel)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Zahlenhöhe als Beispiel)

TH 6 m

Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt nach Nr. 1 Abs. 5 textliche Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

FH 9 m

Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt nach Nr. 1 Abs. 5 textliche Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

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



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

g

geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

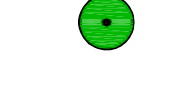
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

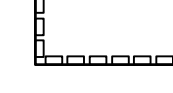


Straßenverkehrsfläche

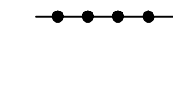
4. sonstige Planzeichen



zu erhaltender Baum



Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Flurstücks 155/2 zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) hat der Rat der Gemeinde Ehra-Lessien den Bebauungsplan "Ehra-Mitte" im Ortsteil Ehra bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und einer örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.</p> <p>L.S. Ehra-Lessien, den 04.01.2021 gez. Böse Der Bürgermeister</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Ehra-Lessien hat in seiner Sitzung am 20.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>L.S. Ehra-Lessien, den 04.01.2021 gez. Böse Der Bürgermeister</p>	<p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000 Gemarkung: Ehra-Lessien Flur:10</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 05.03.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Umrissgrenzen 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>L.S. Gifhorn, den 08.01.2021 gez. Jürgens im Auftrage</p>	<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde durch das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. Jacqueline Funke, 39167 Irxleben, Abendstraße 14a / 30161 Hannover, Gretchenstraße 27 erarbeitet.</p> <p>L.S. Hannover, den 22.12.2020 gez. J. Funke Architekt für Stadtplanung Planverfasser</p>
<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Gemeinde Ehra-Lessien hat am 17.06.2020 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 25.06.2020 und wiederholt am 21.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die vorbezeichneten Entwürfe haben vom 31.08.2020 bis zum 01.10.2020 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>L.S. Ehra-Lessien, den 04.01.2021 gez. Böse Der Bürgermeister</p>	<p>Erneute öffentliche Auslegung</p> <p>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 bekannt gemacht. Die vorbezeichneten Entwürfe haben vom bis zum einschließlich gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>L.S. Ehra-Lessien, den Der Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Ehra-Lessien hat den Bebauungsplan nach Abwägung der Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 18.11.2020 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>L.S. Ehra-Lessien, den 04.01.2021 gez. Böse Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Gemeinde Ehra-Lessien gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 15.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.</p> <p>L.S. Ehra-Lessien, den 18.01.2021 gez. Böse Der Bürgermeister</p>
<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Ehra-Lessien, den</p>	<p>Mängel der Abwägung</p> <p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Ehra-Lessien, den</p>		

Gehölzliste gemäß den Empfehlungen des Dorferneuerungsplanes

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:

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der in Aufstellung befindlichen Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Rühren. Die Bestimmungen der Trinkwasserschutzzoneverordnung sind zu berücksichtigen sobald diese wirksam wird.

2.Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Erarbeiten im Planbereich unterliegen daher einer Genehmigungspflicht durch die untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt



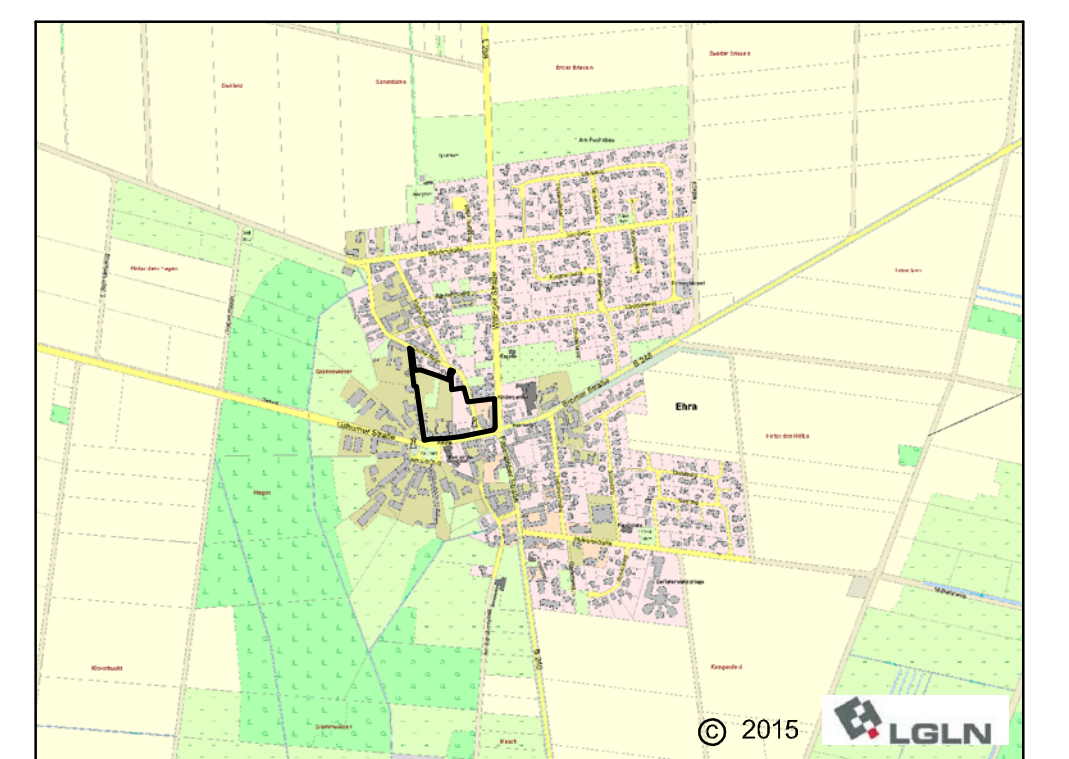
Gemeinde Ehra- Lessien
 Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan "Ehra-Mitte"
 mit örtlicher Bauvorschrift
 im Ortsteil Ehra

im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift

Maßstab: 1:1.000



Planverfasser:
 Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
 39167 Irxleben, Abendstr.14a
 © 2015 LGLN
 Lage im Raum