

IV0) Sitzung am
s und der
egung mit
BauGB be-
rden am
es Bebau-
is

Bürgermeister/in

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans
sind Mängel der Abwägung nicht geitend gemacht worden.

, den

Bürgermeister/in

schrift des



.....
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Hinter den Höfen“

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Hinter den Höfen“, 1. Änderung

Gemeinde Ehra-Lessien
Ortsteil Ehra

*Abschrift der
Urschrift*

Bebauungsplan
„Hinter den Höfen“, 1. Änderung

Maßstab

1:1.000

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz

Architekt · Stadtplaner
Am Allerkanal 6
38518 Gifhorn

Datum: 09.01.2003

geändert: 27.02.2003
26.06.2003

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

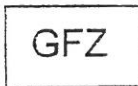
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))



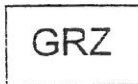
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung

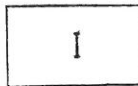
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl



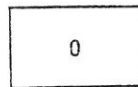
Grundflächenzahl



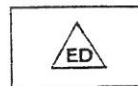
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

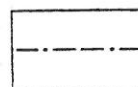
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

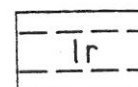
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Geltungsbereich des seit dem 31.03.1995 rechtsverbindlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Begünstigter: LandE Wolfsburg-Fallersleben

Textliche Festsetzungen zum B-Plan „Hinter den Höfen“ (in Kraft seit 31.03.1995)

1. Im Mischgebiet (MI) sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 22 Abs. 2 BauNVO in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Die Flächen mit der Festsetzung Pflanzgebot (pfg) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB dienen zum einen als Schutzpflanzungen und zur Abschirmung bzw. zur Eingrünung zur offenen Landschaft hin und zum anderen als Ausgleichsmaßnahme im naturschutzrechtlichen Sinn. Die angegebenen Breiten dürfen nicht unterschritten werden. Die Flächen sind mit heimischen Gehölzen (s. Anlage zur Begründung) zu bepflanzen. Angängige Gehölze sind durch neue zu ersetzen. Im Falle der Zuwiderhandlung handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 BauGB.
5. Als Ausgleich für den Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn ist pro 100 m² versiegelter Fläche ein heimischer Baum zu pflanzen (s. Anlage zur Begründung).
6. Auf der im Plan für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzten Flächen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Fahrbahnoberkante des jeweiligen Straßenabschnittes der Bundesstraße 248 zu errichten und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
7. Bei der gekennzeichneten Fläche (WA*) handelt es sich um ein durch Straßenverkehrsgläusche vorbelastetes Gebiet. Beim erstmaligen Einbau oder Erneuerung von Außenbauteilen muß das resultierende Schalldämmmaß von Außenbauteilen bei Gebäudeseiten die unmittelbar zur Bundesstraße 248 ausgerichtet sind, mindestens 40 dB betragen und bei querverlaufenden Gebäudeseiten mindestens 35 dB. Der Nachweis hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Die Festsetzung gilt nur für Gebäudeteile in einem ausgebauten Dachgeschoß.

Der
Be
Ein
sch
ung
gen
Ehrc
Bür
Es
Beb
Ehrc
Bürg

Textliche Festsetzungen zum B-Plan „Hinter den Höfen“, 1. Änderung

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die innerhalb des Geltungsbereiches bisher unzulässig vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen im Nebenerwerb sind allgemein zulässig. Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).