

Gemeinde Ehra-Lessien Abschrift der
Ortsteil Ehra *Urschrift*

Bebauungsplan
„Hinter den Höfen II“ mit ÖBV

Maßstab
1:1.000

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt · Stadtplaner
Am Allerkanal 6
38518 Gifhorn

Datum:
10.03.1999
geändert: 05.04.1999
04 05 1999

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen
 - Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2),
 - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3)ausgeschlossen.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis Nr. 8 BauNVO zulässigen
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5);
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6);
 - Tankstellen (Nr. 7);
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8)ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Innerhalb der Fläche „Teilbereich A“ mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
 - a) Zu pflanzen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher.
(siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlliste).
 - b) Bei Sträuchern ist je 3 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen;
Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
 - c) Für die Bäume sind je 200 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 – 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
 - d) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 150-m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstückbefestigungen) 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10 – 12 cm, wie unter a. und c. festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
 - e) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
4. Innerhalb der Fläche „Teilbereich B“ mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden zur Aufwertung dieser Fläche kleine Wasserflächen mit flachen Böschungen angelegt. Der anfallende Aushubboden wird von der Fläche ordnungsgemäß entsorgt.
5. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes für Kinder bis 12 Jahre zulässig.
6. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
7. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen.
8. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
9. Je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
10. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
 - a) bei Einzelhäusern 700 m² ;
 - b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m².

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter den Höfen II“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der nebenstehenden Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

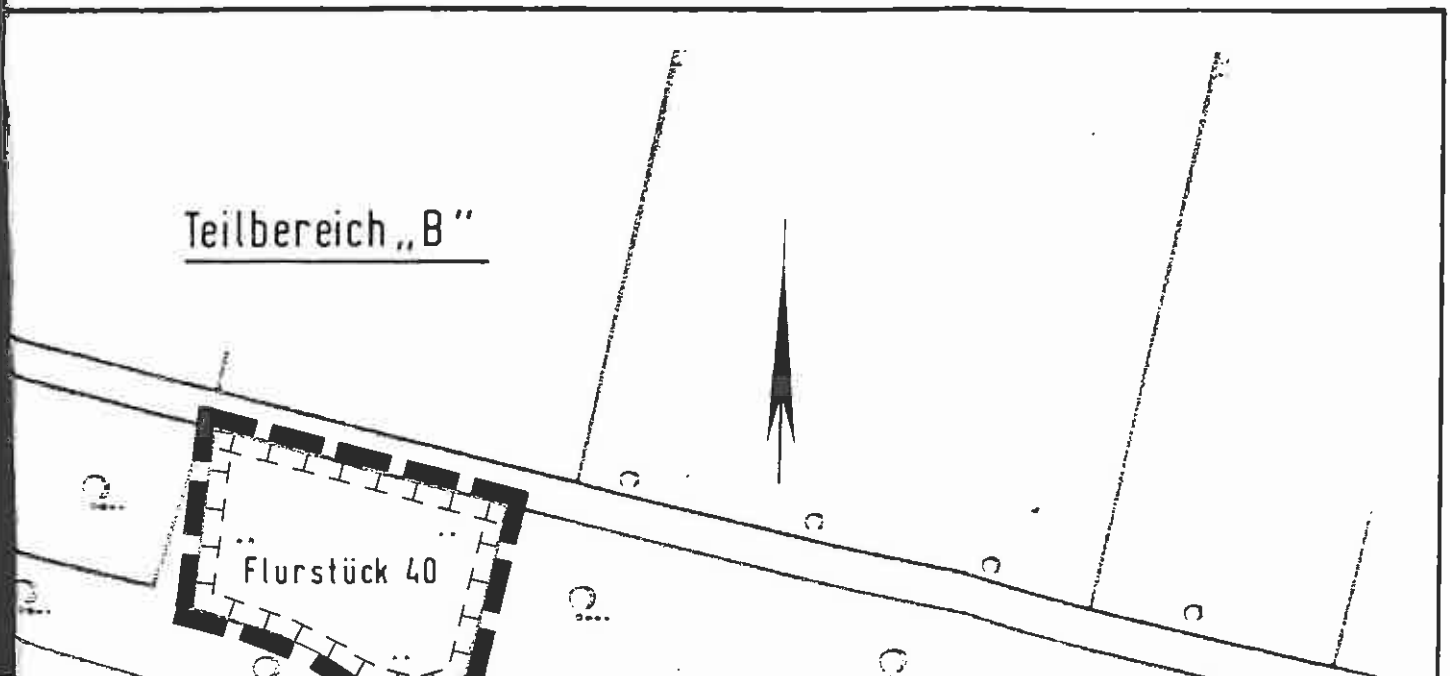
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Höhe der Einfriedungen.

§ 2 Einfriedungen

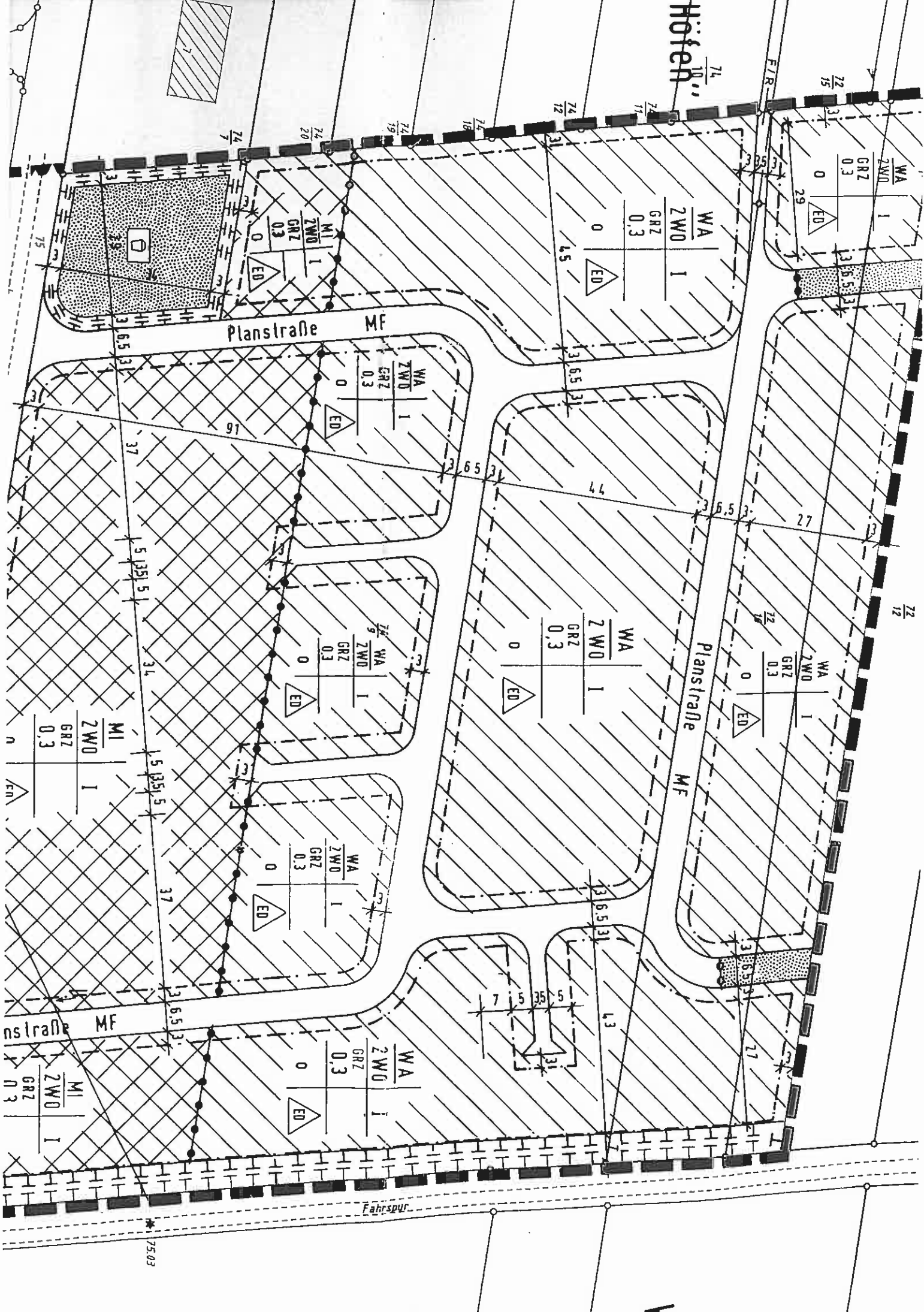
Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt zulässig; Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse – für das jeweilige Grundstück

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,00 geahndet werden



Höfen 74
18.11



Planstraße MF

Planstraße MF

Planstraße MF

Fahrspur

75,03

MI	WA
GRZ	ZWD
0,3	I

MI	WA
GRZ	ZWD
0,3	I

MI	WA
GRZ	ZWD
0,3	I

MI	WA
GRZ	ZWD
0,3	I

MI	WA
GRZ	ZWD
0,3	I

MI	WA
GRZ	ZWD
0,3	I

MI	WA
GRZ	ZWD
0,3	I

MI	WA
GRZ	ZWD
0,3	I

MI	WA
GRZ	ZWD
0,3	I

MI	WA
GRZ	ZWD
0,3	I

MI	WA
GRZ	ZWD
0,3	I

MI	WA
GRZ	ZWD
0,3	I

MI	WA
GRZ	ZWD
0,3	I

MI	WA
GRZ	ZWD
0,3	I

72
12

72
15

74
18.11

74
7

74
20

74
19

74
18

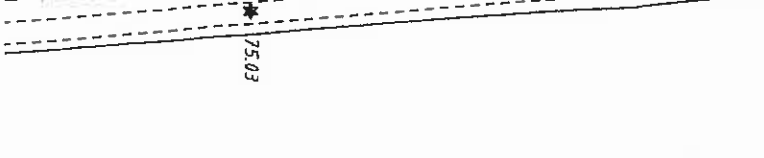
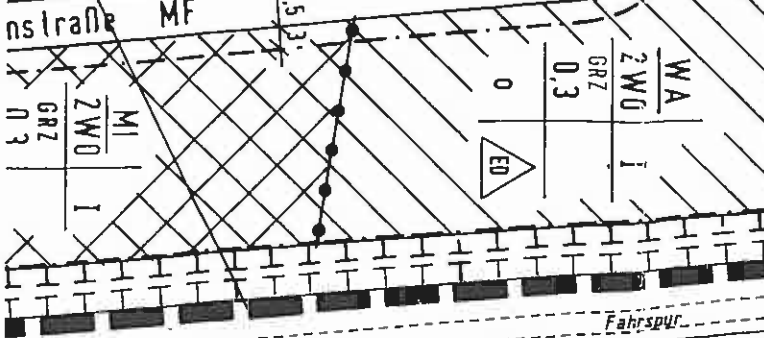
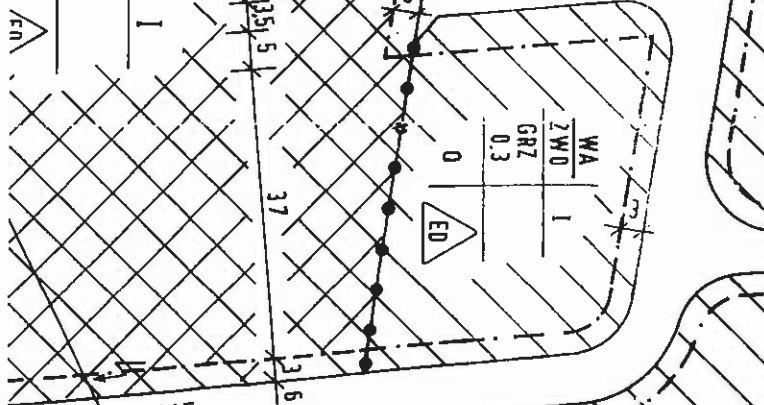
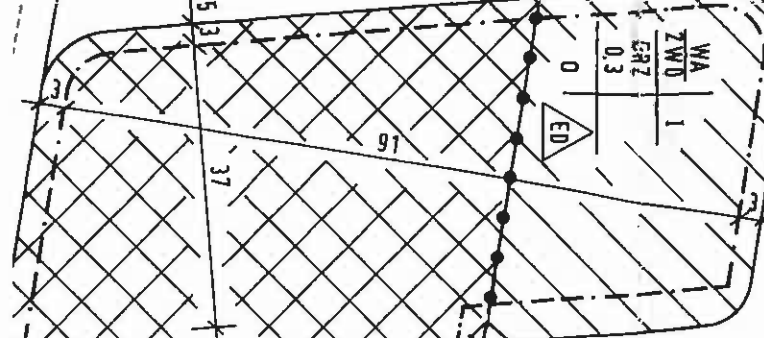
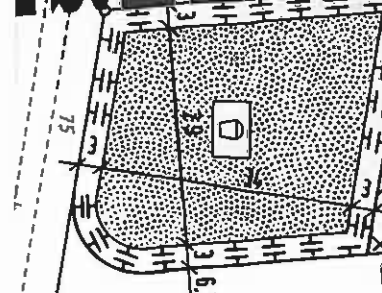
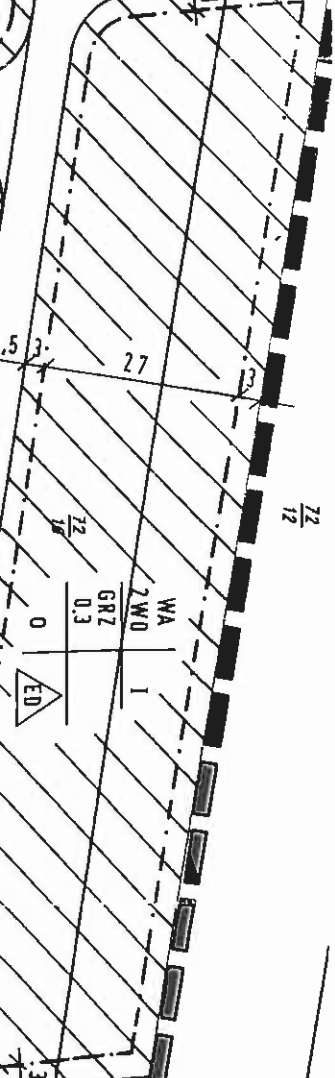
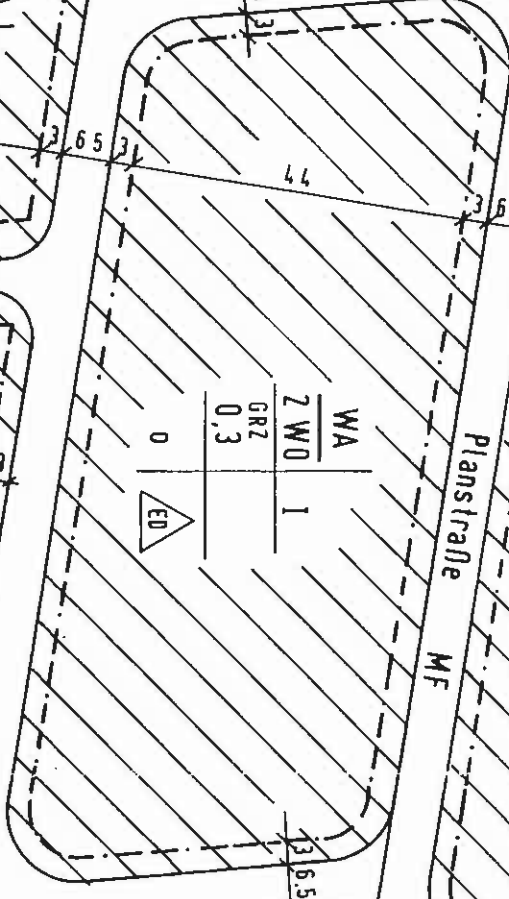
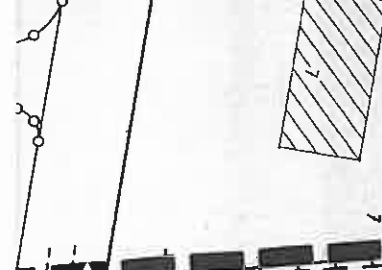
74
12

74
11

F.R.

72
15

72
12



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 9



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und Nr. 9

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

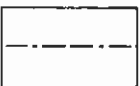
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise

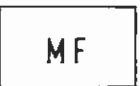


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen, Mischflächen



Straßenbegrenzungslinie



Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Zweckbestimmung: Wasser; Pumpstation für die Feldberegnung

21

Grünflächen

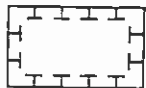


Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Spielplatz
siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 4

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtlich



Künftiges Wasserschutzgebiet
Zone III B

