

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Maßgebliche Fassung der Bauutzungsverordnung

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 ist die Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 456) maßgeblich.

1. Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) Bauutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) BauVO nicht zulässig. Diese Festsetzung betrifft:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den an die Planstraßen "A" und "B" grenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) BauVO geschlossene Garagen nicht zulässig. Offene Klimgaragen nach § 1 (5) Garagenverordnung (GavO) können ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Anzupflanzende Bäume (auf privaten Flächen) (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen.

4.2 Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Auf Planstraßen "A" und "B" ist je 200 m² Verkehrsfläche (einschließlich aller Zweckbestimmungen) ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (Wuchshöhe > 15 m) mit einem Mindestumfang von 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten s. Pkt. 4.7.1). Die Flächen sind mit Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer Saatgutmischung anzulegen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und insgesamt 10 m² Fläche vorzusehen.

4.3 Anlage einer freiwachsenden Hecke (auf privater Fläche) (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten s. Punkt 4.7.1 und 4.7.2). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,80 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen.

4.4 Anlage einer freiwachsenden Hecke mit Überhältern (auf öffentlichen Flächen) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten s. Punkt 4.7.1 und 4.7.2). Die Heckenpflanzung ist zu 20 % aus klein- und mittelkronigen Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,80 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Hecke mit Aussparung der Überhälter kann alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

4.5 Begrenzung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen und Parkplätzen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Nicht überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauVO und deren Zufahrten sowie Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Abflußwert dieser Flächen darf höchstens 0,7 betragen.

4.6 Begrenzung der Oberflächenwasserableitung von den Grundstücken (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Das auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung vermehrt anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen. Sofern das Wasser nicht flächig versickert wird, ist als Stauvolumen je 100 m² vollversiegelter Grundstücksfläche mindestens ein Kubikmeter vorzuhalten. Die Entleerung des Stauraumes muß innerhalb von 5 - 6 Stunden nach einem Regenereignis erfolgt sein.

4.7 Liste der im Naturraum "Kalenberger Bergland" heimischen Gehölzarten

4.7.1 Heimische Baumarten

Table with columns: Abk., ARTEN, VERWENDUNG. Lists tree species like Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fagus sylvatica, etc., and their uses in different areas.

4.7.2 Heimische Straucharten

Table with columns: Abk., ARTEN, VERWENDUNG. Lists shrub species like Corylus avellana, Crataegus laevigata, Prunus padus, etc., and their uses.

4.8 Zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen

4.8.1 Die Anpflanzungen auf den privaten Flächen sind binnen eines Jahres nach Fertigstellung der Wohngebäude durchzuführen.
4.8.2 Die Pflanzungen auf den öffentlichen Flächen sind binnen eines Jahres nach Fertigstellung der Planstraßen durchzuführen.

Örtliche Bauvorschrift

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Rothebreite III".

2. Sockel- und Traufhöhe

2.1 Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Bezugsebene zulässig.
2.2 Die Traufhöhe darf eine Höhe von 4,30 m bei eingeschossigen Gebäuden nicht überschreiten.
2.3 Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte (bei Eckgrundstücken Eingangseite), gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes. Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß maßgebend. Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand an den Traufseiten.
2.4 Verändert sich die Geländeoberfläche von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so ist die Bezugsebene entsprechend um diese Höhendifferenz zu verändern. Dabei ist ein Gebäude die Geländeoberfläche an der Verkehrsfläche zugewandten Seite in der Mitte maßgebend.

3. Dachformen

Im Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer zulässig. Für Garagen und sonstige Nebengebäude sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

4. Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachneigungen von 28° bis 48° zulässig.

5. Dachdeckung

Für die geneigten Dächer sind nur Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondeckungen der Farbarten "rot" und "braun" zulässig. Hierfür sind die Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbreakord RAL 840 HR halten.
Table with color codes: 2001 - rotorange, 2002 - blaurot, 3000 - feuerrot, 3002 - kernrot, 3003 - rubrot, 3004 - purpurrot, 3005 - weinrot, 3009 - oxydrot, 3011 - braunrot, 3013 - tonrot, 3016 - korallenrot.

6. Einfriedungen

Die Maximalthöhe von Einfriedungen beträgt 1,2 m über fertigem Gelände. Straßen- und wege-seitige Einfriedungen sind nur als senkrecht strukturierte Holzzaune, Hecken aus Laubgehölzen oder Maschendraht in Verbindung mit Laubgehölzen zulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 (3) Nieders. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschosflächenzahl (GFZ)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
--- Baugrenze
Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen

Verkehrsflächen

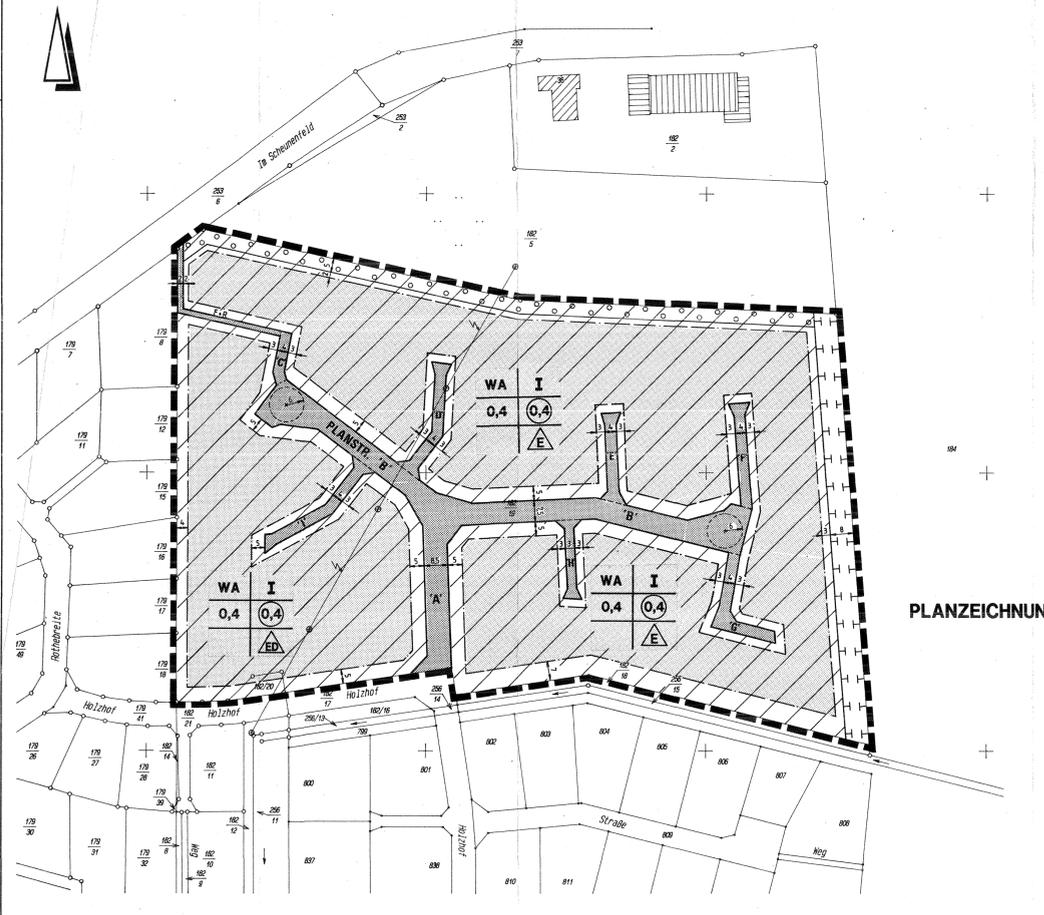
Straßenverkehrsfläche
Weg für Fußgänger und Radfahrer
Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

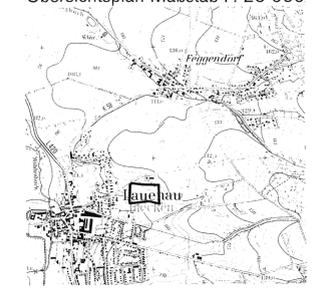
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Maßlinie/Maßzahl
Hilfslinie



PLANZEICHNUNG

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25 000



Präambel des Bebauungsplanes

(mit örtlichen Bauvorschriften)
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat des Fleckens Lauenau diesen Bebauungsplan Nr. 41...

Verfälschte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 7 Abs. 1 BauGB am 04.04.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Lauenau
Flur: 2, Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13, Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.02.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB am ... angezeigt worden.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen/Maßnahmen nicht geltend gemacht.

Für den Planentwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von ...
MORSZECK
KATASTER UND VERMESSUNG
MEMMEL STRASSE 10-17 31769 HAMELN
TELEFON 0 51 51 60 80-1 FAX 0 51 51 60 80

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.06.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 5 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten des Genehmigungs-Durchführung des Anzeigensverfahrens des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB am 09.07.1997 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 15 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 09.07.1997 rechtsverbindlich geworden.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Vertretung von Verfassern oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Änderungsergebnisses des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Inkrafttreten

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (AZ: ...) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

BEBAUUNGSPLAN NR. 41

"Rothebreite III" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

SAMTGEEMEINDE RODENBERG

Flecken Lauenau

M. 1 : 1000