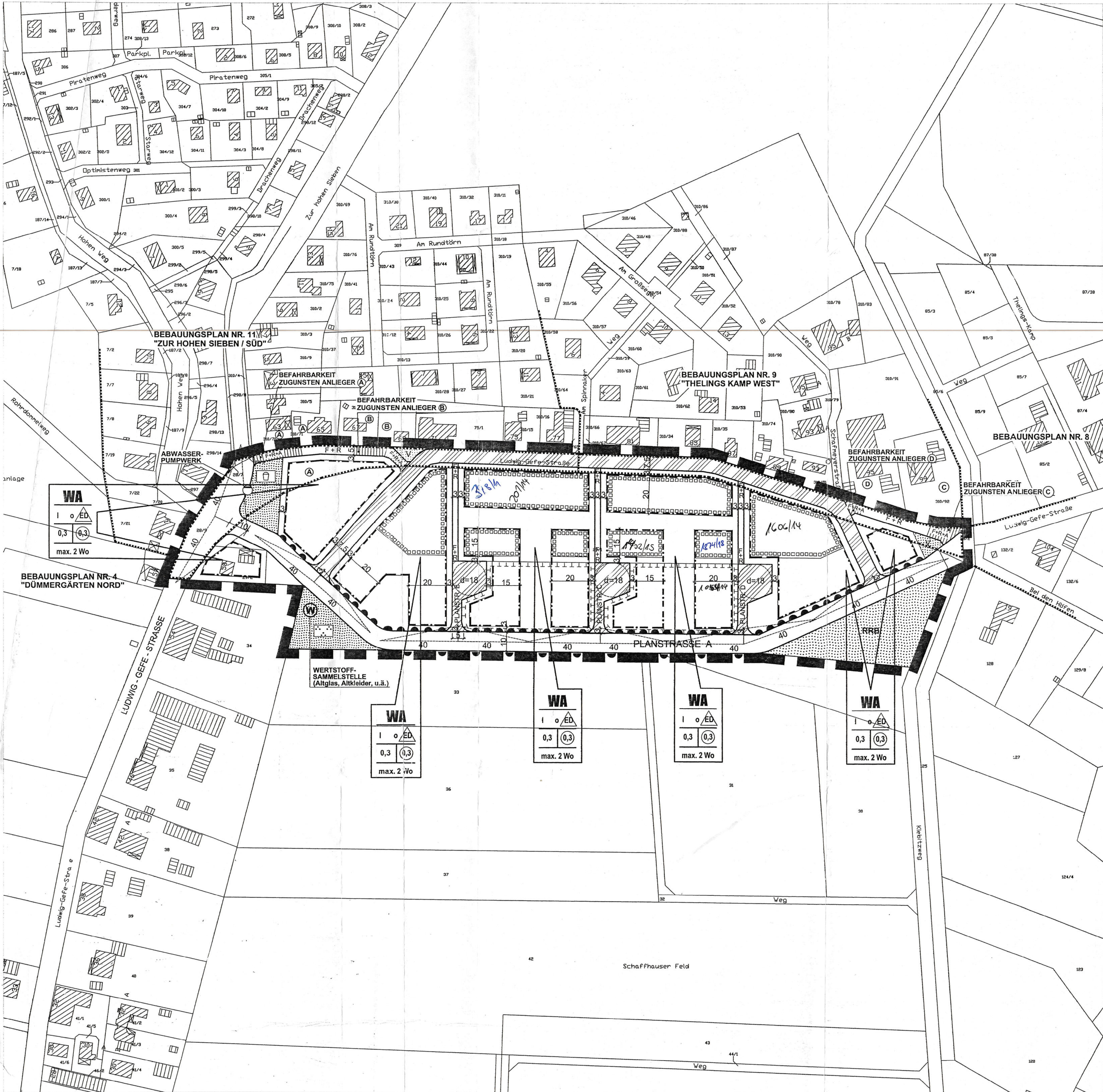


GEMEINDE HÜDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

"SCHAFFHÄUSER FELD / NORD"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



**ZEICHNERISCHE
FESTSETZUNGEN**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.08.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, 09.09.2002

..... Lambers
(Unterschrift) (09 753-3)

1.6.2 Pflanzenauswahl

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind in Anlehnung an die nachfolgende Liste vorzunehmen.

WA Allgemeine Wohngebiete (s. text. Festsetzung 1.1) max. 2 Wo	Beschneidung der Zahl der Wohnungen: (s. text. Festsetzung 1.1)
3 Geschosflächenzahl	0,3 Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

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

0 Offene Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser
ED	Baugrenzen
ED	Überbaubare Grundstücksfläche

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

F + R	Fuß- und Radweg
F + R + B	Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit für bestimmte Anliegen gem. Planschrieb
F + R + B	Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbefähigter Bereich
F + R + B	Zu- und Abfahrtsbot
F + R + B	Verkehrsgrün

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

0	Abwasserpumpwerk
----------	------------------

6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

0	Öffentliche Grünfläche Nutzung gem. Planschrieb
0	Kinderspielfeld
0	Grünanlage
RRB	Regenrückhaltebecken

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

0	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. text. Festsetzung 1.8)
----------	--

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

0	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
0	Sichtdreiecke (s. text. Festsetzung 3.1)
0	Grenze (innerhalb der deutlichen Darstellung) der räumlichen Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 11 "Zur Hohen Sieben / Nord" und Nr. 9. Die Festsetzungen innerhalb der überplanten Flächen dieser Geltungsbereiche werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.
W	Wertstoffsammlungsstelle
0	Zulässigkeit von Holzverkleidungen für die Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden (s. text. Festsetzung 2.1.1 und 2.1.2)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

0.0 FASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der
Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur
Einklebung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom
22.04.1971 (BGBl. I S. 466).

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen
(§ 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO) unzulässig.

(2) Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf max. 2 begrenzt.

1.2 Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachgeschoss ist als Ausnahme zulässig, wenn der in der
örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung festgesetzte Sparrenanschnittspunkt nicht
überschritten wird.

1.3 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Grundstückszu- und abfahren

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Flächen innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von Nebenanlagen, Garagen,
Carports (= offene Garage), Stellplätzen sowie von Grundstückszu- und abfahren freizuhalten
(s. auch Hinweis 3.1).

1.4 Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verb. mit § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50 % ist nur
zulässig, wenn durch die Art der Befestigung sichergestellt ist, dass der Anteil versickerungsfähiger
Flächen (z.B. Fugen) größer als 40 % ist, bzw. ein Abflusswert von 0,5 nicht überschritten wird.
Für die übrigen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
unverändert.

1.5 Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

(1) Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf mittig vor dem Gebäude nicht höher als
0,60 m über der Bezugsebene liegen.

(2) Bezugsebene für die Höhen ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene
befestigte Straßenoberkante.

1.6 Bepflanzung

1.6.1 Pflanzenfestsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) 10 % der Grundstücksflächen in den Baugruben sind in Anlehnung an die nachstehende
Pflanzenauswahl zu bepflanzen.

(2) Je angefangene 500 m² Straßenverkehrsfläche ist innerhalb des Straßenraums mindestens
ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

1.6.2 Pflanzenauswahl

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzupflanzenden Bäume und Sträucher
sind in Anlehnung an die nachfolgende Liste vorzunehmen.

WA Allgemeine Wohngebiete (s. text. Festsetzung 1.1) max. 2 Wo	Beschneidung der Zahl der Wohnungen: (s. text. Festsetzung 1.1)
3 Geschosflächenzahl	0,3 Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

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

0 Offene Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser
ED	Baugrenzen
ED	Überbaubare Grundstücksfläche

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

F + R	Fuß- und Radweg
F + R + B	Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit für bestimmte Anliegen gem. Planschrieb
F + R + B	Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbefähigter Bereich
F + R + B	Zu- und Abfahrtsbot
F + R + B	Verkehrsgrün

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

0	Abwasserpumpwerk
----------	------------------

6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

0	Öffentliche Grünfläche Nutzung gem. Planschrieb
0	Kinderspielfeld
0	Grünanlage
RRB	Regenrückhaltebecken

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

0	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. text. Festsetzung 1.8)
----------	--

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

0	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
0	Sichtdreiecke (s. text. Festsetzung 3.1)
0	Grenze (innerhalb der deutlichen Darstellung) der räumlichen Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 11 "Zur Hohen Sieben / Nord" und Nr. 9. Die Festsetzungen innerhalb der überplanten Flächen dieser Geltungsbereiche werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.
W	Wertstoffsammlungsstelle
0	Zulässigkeit von Holzverkleidungen für die Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden (s. text. Festsetzung 2.1.1 und 2.1.2)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

0.0 FASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der
Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur
Einklebung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom
22.04.1971 (BGBl. I S. 466).

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen
(§ 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO) unzulässig.

(2) Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf max. 2 begrenzt.

1.2 Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachgeschoss ist als Ausnahme zulässig, wenn der in der
örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung festgesetzte Sparrenanschnittspunkt nicht
überschritten wird.

1.3 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Grundstückszu- und abfahren

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Flächen innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von Nebenanlagen, Garagen,
Carports (= offene Garage), Stellplätzen sowie von Grundstückszu- und abfahren freizuhalten
(s. auch Hinweis 3.1).

1.4 Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verb. mit § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50 % ist nur
zulässig, wenn durch die Art der Befestigung sichergestellt ist, dass der Anteil versickerungsfähiger
Flächen (z.B. Fugen) größer als 40 % ist, bzw. ein Abflusswert von 0,5 nicht überschritten wird.
Für die übrigen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
unverändert.

1.5 Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

(1) Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf mittig vor dem Gebäude nicht höher als
0,60 m über der Bezugsebene liegen.

(2) Bezugsebene für die Höhen ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene
befestigte Straßenoberkante.

1.6 Bepflanzung

1.6.1 Pflanzenfestsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) 10 % der Grundstücksflächen in den Baugruben sind in Anlehnung an die nachstehende
Pflanzenauswahl zu bepflanzen.

(2) Je angefangene 500 m² Straßenverkehrsfläche ist innerhalb des Straßenraums mindestens
ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

2.2.5 Sparrenanschnittspunkt (Drempel)

Der Sparrenanschnittspunkt (=Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des
aufgehenden Außenmauerwerks) darf das Maß von 0,60 m, gemessen von Oberkante
Rohbock-Erdgeschoss, nicht überschreiten. Ausgenommen sind Nebendächer mit sog.
Zwerggiebeln über eine Breite von max. 50 %, der jeweiligen Traufseite des Hauptdaches.

2.2.6 Abweichende Dachgestaltung, Wintergärten und Energieeinsparung

Innerhalb der Dachflächen eines Gebäudes sind Abweichungen von den Vorschriften über
Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zulässig, wenn ihre Fläche nicht mehr als 30 %
der bebauten Fläche des Gebäudes überdeckt, sowie bei Wintergärten und Teilen der
Dachdeckung, die der Energiegewinnung dienen.

2.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen von Grundstücksflächen, die zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen - aus-
genommen festgesetzte Fuß- und Radwege - liegen, sind als lebende Hecken, Holzsäulenzaun oder als
Mauern nicht höher als 0,80 m auszuführen. Das Material der Mauern muß dem des Hauptgebäudes
auch in der farblichen Ausbildung entsprechen oder aus sichtbarem Naturstein bestehen.

2.4 Warenautomaten

In den WA- Gebieten sind Warenautomaten auf Grundstücken mit Wohngebäuden i.S. des § 4 Abs. 2
Ziff. 1 BauNutzungsverordnung unzulässig.

2.5 Bestehende bauliche Anlagen

Bei Veränderungen (An- und Umbauten) baulicher Anlagen, die vor Inkrafttreten dieser örtlichen
Bauvorschrift über Gestaltung zulässigweise errichtet worden sind, können Ausnahmen
zugelassen werden, soweit nicht ausdrücklich für vorhandene Gebäude anderslautende
Regelungen getroffen wurden.

3.0 HINWEISE

3.1 Sichtdreiecke

(§ 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz)

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,80 m
bis 2,50 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen
Verkehrsfläche, von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

Ausnahme: dürfen Bäume von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke
in einem solchen Abstand zueinander stehen, daß eine ausreichende Sicht in die
jeweilige Straße gegeben ist.

3.2 Bodenfunde

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen.

Gemäß § 13 NdschG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn
der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die
Bezirksregierung Hannover - Dezernat 406 (Denkmalpflege), Postfach 2 03, 30002 Hannover, zu
erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei
entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag sowie den Kanalbaubau. In Bereichen, in
denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulik-
bagger mit Grabschaufel zu erfolgen.

3.3 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die überplanten Bereiche der Bebauungs-
pläne Nr. 9 "Theilings Kamp West" und Nr. 11 "Zur Hohen Sieben Süd" unwirksam und durch
die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

..... Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

RECHTSVERBUNDENHEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 13 "Schaffhäuser Feld / Nord" ist am 30.08.2002 ortsüblich
bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Lenföhrde, 17.09.2002
Der Gemeindefaktor

Im Auftrag:
..... Bechtel.....

GELTENDMACHUNG DER VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13 "Schaffhäuser Feld / Nord" ist die
Verzierung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend
gemacht worden.

Lenföhrde,

(Gemeindefaktor)

GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13 "Schaffhäuser Feld / Nord"
sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lenföhrde,

(Gemeindefaktor)

Bebauungsplan Nr. 13 „Schaffhäuser Feld/Nord“
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

PLAN NR. 8025 / 16
Planungsbüro: Planungsbüro Dipl.-Ing. Garthaus - Architekten - Ingenieure - Stadtplaner - Landschaftsplaner
Verfahrensbüro: Planungsbüro Dipl.-Ing. Garthaus - Architekten - Ingenieure - Stadtplaner - Landschaftsplaner
Verfahrensbüro: Planungsbüro Dipl.-Ing. Garthaus - Architekten - Ingenieure - Stadtplaner - Landschaftsplaner