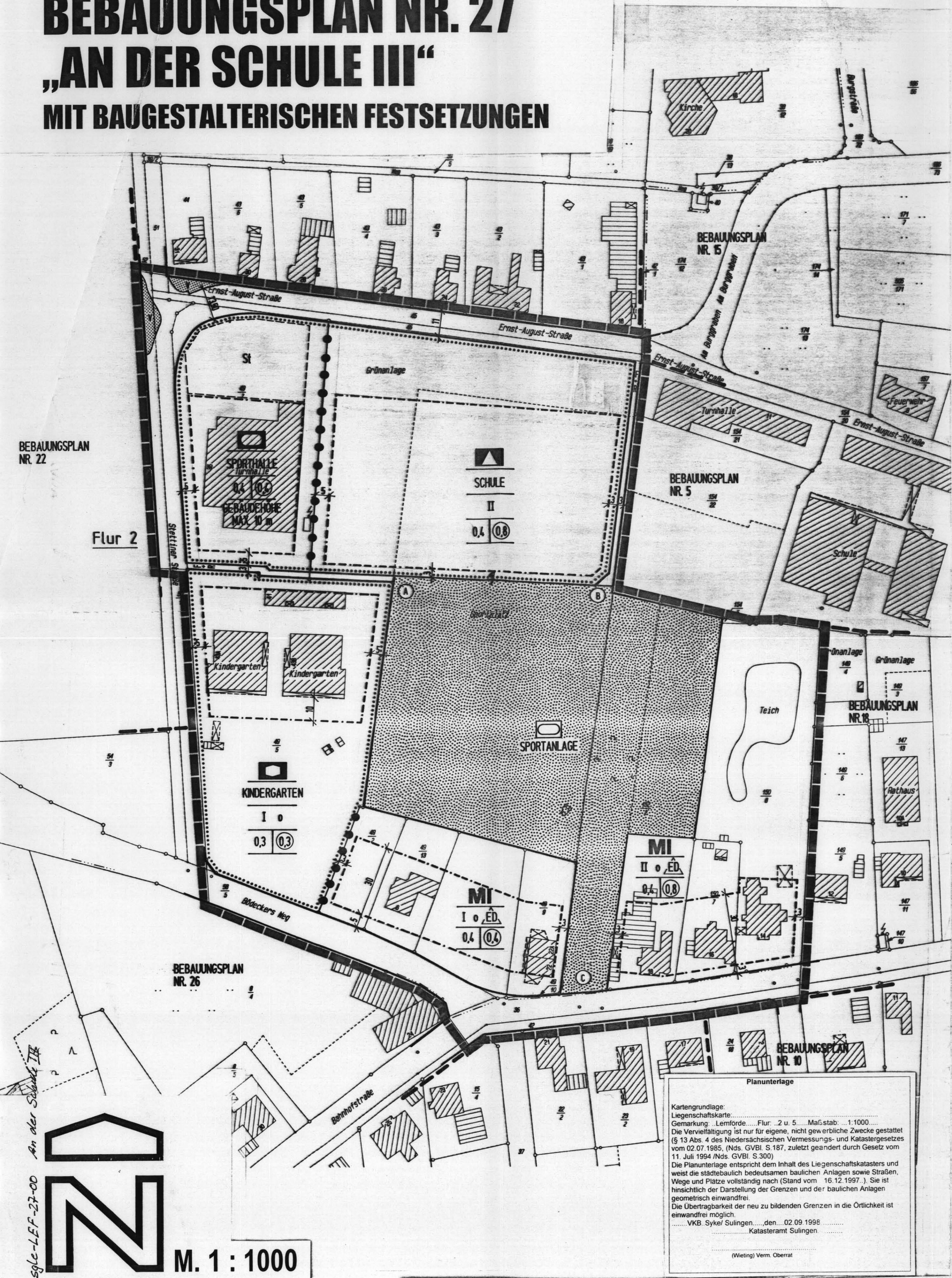


GEMEINDE LEMFÖRDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 27

„AN DER SCHULE III“

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)
- MI** Mischgebiete
(s. textl. Festsetzung 1.1.1)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8** Geschosflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- GEBAÜDEHÖHE**
MAX. 10 m
(s. textl. Festsetzung 1.2)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 2.2 und 23 BauNVO)
- 0** Offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser
Baugrenzen
Überbaubare Grundstücksfläche

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf**
Nutzung gem. Planzeichnung
- Schule**
Kindergarten
(s. textl. Festsetzung 1.1.3)
Sportanlage

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie
F + R Öffentliche Fuß- und Radwege
Verkehrsgrün
Anknüpfungspunkte für öffentliche Fuß- und Radwege
(s. textl. Festsetzung 1.1.2(2))

6. GRÜNFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche**
Nutzung gem. Planzeichnung
Sportanlage
(s. textl. Festsetzungen 1.1.2)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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 Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1.1 Mischgebiete (MI):**
- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO
sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.1.2 Öffentliche Grünfläche „Sportanlage“:**
(1) Zweckgebundene Gebäude in eingeschossiger Bauweise bis zu einer Grundfläche von insgesamt 300 m² sind zulässig.
(2) Zwischen den Punkten A, B und C sind öffentliche Fuß- und Radwege zulässig (die interne Wegführung wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt).
- 1.1.3 Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“:**
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ sind Wohngebäude zulässig.

- 1.2 Gebäudehöhe**
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf die Mitte des Gebäudes über erschließender öffentlicher Verkehrsfläche zu messen.

- 1.3 Bepflanzung**
- 1.3.1 Pflanzfestsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- (1) 10 % der Grundstücksflächen in den Baugebieten sind in Anlehnung an die nachstehende Pflanzenauswahl zu bepflanzen.
- (2) Je angefangene 150 m² Stellplatzfläche einschl. Zufahrt ist auf dem Stellplatzbereich ein standortgerechter heimischer, großkroniger Laubbaum anzupflanzen, oder alternativ eine flächenhafte Bepflanzung von 15 m² im direkten räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen vorzunehmen (Pflanzenauswahl gem. nachstehender Aufstellung).
- 1.3.2 Pflanzenauswahl**
- Bei den nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern muß es sich um standorttypische einheimische Arten handeln. Die Pflanzenauswahl ist in Anlehnung an die nachfolgende Liste vorzunehmen.
- | | | |
|----------------------|---------------------|--------------------|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | Ulmus glabra |
| Bergulme | Ulmus minor | Ulmus laevis |
| Brombeere | Rubus fruticosus | Salix fragilis |
| Bruchweide | Salix purpurea | Salix viminalis |
| Buche | Fagus sylvatica | Salix triandra |
| Eiche | Quercus robur | Quercus petraea |
| Esche | Fraxinus excelsior | Fraxinus sylvatica |
| Esche (auf Kalk) | Fraxinus excelsior | Fraxinus sylvatica |
| Faulbaum | Rhamnus frangula | Acer campestre |
| Feldahorn (auf Kalk) | Ulmus minor | Ulmus laevis |
| Feldulme | Ulmus minor | Ulmus laevis |
| Fleckenulme | Ulmus minor | Ulmus laevis |
| Grauweide | Salix purpurea | Salix viminalis |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Cornus mas |
| Hartnagel | Cornus mas | Cornus sanguinea |
| Hassel | Corylus avellana | Rosa canina |
| Hundsrose | Rosa canina | Salix viminalis |
| Korbweide | Salix viminalis | Ligustrum vulgare |
| Liguster | Ligustrum vulgare | Salix triandra |
| Mandelweide | Salix triandra | Euonymus europaeus |
| Pflaumenholz | Prunus spinosa | Prunus spinosa |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | Lonicera xylosteum |
| Roter Hartnagel | Cornus sanguinea | Salix caprea |
| Salweide | Salix purpurea | Salix viminalis |
| Sandbirke | Betula pendula | Betula pendula |
| Schlehe | Prunus spinosa | Prunus spinosa |
| Schwarzholunder | Sambucus nigra | Sambucus nigra |
| Schwarzerle | Alnus glutinosa | Alnus glutinosa |
| Silberweide | Salix alba | Salix alba |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos | Tilia platyphyllos |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides | Quercus robur |
| Stieleiche | Quercus robur | Quercus petraea |
| Traubeneiche | Quercus petraea | Sambucus racemosa |
| Traubenholunder | Sambucus racemosa | Prunus padus |
| Traubenkirsche | Prunus padus | Sorbus aucuparia |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia | Prunus avium |
| Vogelkirsche | Prunus avium | Viburnum opulus |
| Weißdorn | Viburnum opulus | Crategeus monogyna |
| Winterlinde | Tilia cordata | Tilia cordata |
| Zitter-Pappel | Populus tremula | Populus tremula |

- 1.3.3 Bindung für die Bepflanzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die nach diesen Vorschriften anzulegende Bepflanzung ist dauernd zu erhalten und ggfls. mit groß- und standortgerechten Nachpflanzungen gem. vorstehender Auswahlte aufzufüllen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 55, 97 und 98 NBauO)

2.1 Fassaden

- (1) Alle Haupt- und Nebengebäude (einschl. Garagen) sind entweder aus Verblendenmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun oder Weiß zu errichten oder aber weiß zu verputzen. Für Nebengebäude bis zu 15 m² bebauter Fläche und Carports (= offene Garagen) wird Holz als Baustoff generell zugelassen. Bei der Farbreihe Weiß sind folgende Farben zulässig:
- | | |
|----------|-------------|
| RAL 1013 | Perlfarbig |
| RAL 9001 | Cremefarbig |
| RAL 9002 | Graufarbig |
| RAL 9010 | Reinfarbig |

- (2) Innerhalb der Fassaden kann zusätzlich zu den Fenster- und Türöffnungen bis zu 30 % der Fassadenfläche ein anderes Material verwandt werden.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachformen

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude (einschl. Garagen) sind als Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer auszuführen. Satteldächer mit versetztem Firstansatz sind zulässig. Carports dürfen auch in Flachdachbauweise im Stil einer Pergola errichtet werden, wenn die Zwischenräume der Dachbalken ausnahmslos mit lichtdurchlässigem Material versehen werden. (Carport = offene Garagen ohne Nebenräume)

2.2.2 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt

- bei 1-geschossigen Gebäuden mind. 40 Grad bis max. 50 Grad und
- bei 2-geschossigen Gebäuden mind. 30 Grad bis max. 45 Grad.

Bei Gebäuden mit Gebäudebreiten über 15 m sowie bei Garagen und Nebengebäuden beträgt die Mindestdachneigung 20 Grad.

2.2.3 Dachaufbauten im MI-Gebiet

- (1) Dachaufbauten (Gauben) und Dachschneitte sind bis 1/2 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudehöhe zulässig.
- (2) Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. Walngrad einhalten. Soweit sie nicht mit einem Spitzgiebel ausgeführt werden, darf die Höhe ihrer senkrechten Ansichtfläche 1,50 m, gemessen jeweils von der Oberkante Sparren, nicht überschreiten.

2.2.4 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind nur Dachsteine oder -ziegel der nachstehend aufgeführten Farbreihen unter Ausschluss glasierter Oberflächen zulässig:

- Farbreihe Orange: RAL 2000 bis RAL 2008
Farbreihe Rot: RAL 3000 bis RAL 3003
RAL 3013
RAL 3016 bis RAL 3022

2.2.5 Sparrenanschnittspunkt (Drempel)

Der Sparrenanschnittspunkt (= Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufstehenden Mauerwerks) darf bei eingeschossigen Gebäuden das Maß von 0,60 m und bei zweigeschossigen Gebäuden das Maß von 0,30 m, gemessen von Oberkante Rohdecke Erdgeschoß bzw. 1. Obergeschoß, nicht überschreiten.

2.2.6 Nebendächer

Bei Nebendächern über insgesamt weniger als 20 % der bebauten Fläche sind Abweichungen von den Vorschriften über Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zulässig.

2.3 Einfriedungen

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

2.4 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen, die nicht dem Hauptzweck des Grundstücks dienen, sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten, sind nicht zulässig.
- (3) Werbeanlagen für die Eigenwerbung sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufe zulässig.
- (4) Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Ansichtsfäche von 2 m² zulässig. Die Höhe wird auf max. 2,50 m bezogen auf die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
- (5) Werbeanlagen für die Eigenwerbung an den Außenwänden der Gebäude dürfen eine Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Gebäudefront und 1/5 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- (6) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht.

2.5 Ausnahmen

2.5.1 Bestehende bauliche Anlagen

Bei Veränderungen (An- und Umbauten) baulicher Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes zulässigerweise errichtet worden sind, können Ausnahmen von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugelassen werden.

2.5.2 Wintergärten und Energieeinsparungen

Ausgenommen von den Festsetzungen nach Ziff. 2.2 sind Glasdächer sowie Teile der Dachdeckung, die der Energiegewinnung dienen.

3. HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 27 „An der Schule III“ werden für die überplanten Flächen der Bebauungspläne Nr. 5 „An der Schule“ und Nr. 22 „Sportanlagen Stettiner Straße“ die Festsetzungen der jeweiligen Ursprungspläne unwirksam.

3.2 Bodenfunde

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

Sollten bei Baumaßnahmen ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldungspflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege bei der Regierungsbezirk Hannover benachrichtigen wird.

Angrenzende Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung bekanntgemacht am 27.08.1997, BGBl. I S. 2141) und der §§ 55, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Lemförde diesen Bebauungsplan Nr. 27 „An der Schule III“, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lemförde, 22.07.1998

.....Oehlschlager.....Spreen.....
(Ratsvorsitzender) (Siegel) (Gemeindedirektor)

ENTWURFSVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTUR · STADTBAU · ORTS- UND UMWELTPLANUNG
LENGERICHER LANDSTRASSE 19B 49078 OSENBRÜCK
TELEFON (05 41) 44 01-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Lemförde hat in seiner Sitzung am 28.01.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „An der Schule III“ mit baugestalterischen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Lemförde, 08.09.1998

Der Samtgemeindedirektor

Im Auftrag:

.....Bechtel.....

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 am 04.02.1998 durchgeführt worden.

Lemförde, 08.09.1998

Der Samtgemeindedirektor

Im Auftrag:

.....Bechtel.....

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemförde hat in seiner Sitzung am 25.03.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen und der Begründung haben vom 09.04.1998 bis 08.05.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lemförde, 08.09.1998

Der Samtgemeindedirektor

Im Auftrag:

.....Bechtel.....

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Lemförde hat in seiner Sitzung am 22.07.1998 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB, die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gem. § 97 NBauO sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Lemförde, 08.09.1998

Der Samtgemeindedirektor

Im Auftrag:

.....Bechtel.....

RECHTSVERBINDLICHKEIT DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG gem. § 12 BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am 05.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen ist damit rechtsverbindlich geworden.

Lemförde, 08.09.1998

Der Samtgemeindedirektor

Im Auftrag:

.....Bechtel.....

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lemförde,

Der Samtgemeindedirektor

.....(als Gemeindedirektor).....

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

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

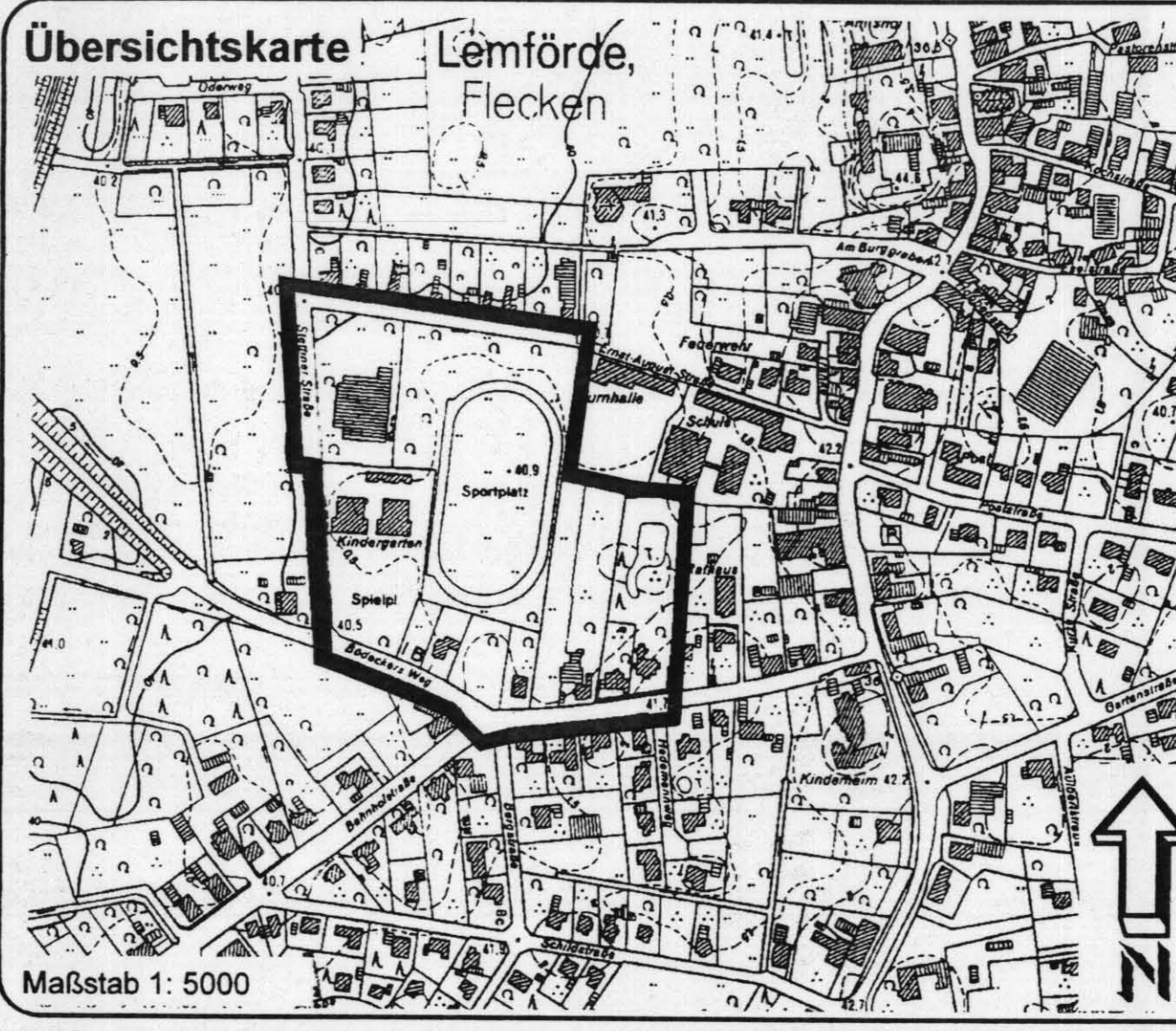
Lemförde,

Der Samtgemeindedirektor

.....(als Gemeindedirektor).....

FLECKEN LEMFÖRDE

Regierungsbezirk Hannover Landkreis Diepholz



Bebauungsplan

Nr. 27 "An der Schule III"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

PLAN - NR. 9754 / 8
Planverfasser: Planbüro Garthaus, Lengericher Landstr. 19, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/441101-02
Bearbeitung: Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde", -Bauamt-, Rathaus, Bahnhofstr. 10 A, 49448 Lemförde, Tel. 05443/209-0