

# GEMEINDE LEMFÖRDE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 28

### „AM STEMWEDER BERG III“

#### MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



| Planunterlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kartengrundlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Liegenschaftskarte                                                                                                                                                                                                                                     |
| Liegenschaftskarte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Flur 8 u. 9                                                                                                                                                                                                                                            |
| Gemeinde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Lemförde                                                                                                                                                                                                                                               |
| Veranlassung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Die Veranlassung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, (Nds. OVG. S. 187), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Februar 1993 (Nds. OVG. S. 84)). |
| Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 26.01.1993 ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einwandfrei. Die Übertragungswerte der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich. 1) VAB Syke / Salzglen | den                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Katasteramt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Salzglen                                                                                                                                                                                                                                               |
| Unterzeichnung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | LL - 535/1998                                                                                                                                                                                                                                          |

ZEICHNERISCHE  
FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauGB)

|           |                                                                |
|-----------|----------------------------------------------------------------|
| <b>WA</b> | Allgemeine Wohngebiete<br>(s. textl. Festsetzung)              |
| <b>MI</b> | Mischgebiete<br>(s. textl. Festsetzung)                        |
| max. 2 WO | Beschränkung der Zahl der Wohnungen<br>(s. textl. Festsetzung) |

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

|            |                                          |
|------------|------------------------------------------|
| <b>0,3</b> | Geschossflächenzahl                      |
| <b>0,6</b> | Grundflächenzahl                         |
| <b>II</b>  | Zahl der Vollgeschosse: als Höchstgrenze |

#### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>o</b>                      | Offene Bauweise               |
| <b>ED</b>                     | Einzel- und Doppelhäuser      |
| Baugrenzen                    | Baugrenzen                    |
| Überbaubare Grundstücksfläche | Überbaubare Grundstücksfläche |

#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

|                  |                                                                                    |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>o</b>         | Straßenverkehrsfläche                                                              |
| <b>o</b>         | Straßenbegrenzungslinie                                                            |
| <b>o</b>         | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:<br>Verkehrsbehälter Bereich            |
| <b>F + R</b>     | Fuß- und Radweg                                                                    |
| <b>o</b>         | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt                                                     |
| <b>F + R + A</b> | Fuß- und Radweg mit Befahrbarkeit zugunsten<br>bestimmter Anlagen gem. Planschrieb |

#### 5. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

|            |                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------|
| <b>o</b>   | Öffentliche Grünfläche:<br>Nutzung gem. Planschrieb |
| <b>o</b>   | Kinderspielfeld                                     |
| <b>RRB</b> | Regenwasserückhaltebecken                           |
| <b>o</b>   | Parkanlage                                          |

#### 6. SONSTIGE PLANZEICHEN

|          |                                                                                                                                                                                            |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>o</b> | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des<br>Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes                                                          |
| <b>o</b> | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes                                                                                                                                 |
| <b>o</b> | Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor<br>schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes<br>(s. textl. Festsetzung 1.7) |
| <b>o</b> | Sichtdreiecke<br>(s. textl. Festsetzung 2.1)                                                                                                                                               |
| <b>o</b> | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen<br>(Nutzung gem. Planschrieb)                                                                                                     |

#### 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  
Ergänzung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom  
22.04.1993 (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)

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

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

#### 1.2 Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.3 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Grundstücks- und abfahren

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

#### 1.4 Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

#### 1.5 Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

#### 1.6 Fuß- und Radwege

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### 1.7 Schallschutzmaßnahmen im WA 3

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 1.8 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 1.9 Bestehende bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 1.8 Bestehende bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 1.8.1 Planfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 1.8.2 Pflanzenauswahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 1.8.3 Bindungen für Begrünungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

#### 1.9 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§ 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 a BauGB)

#### 2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

(gem. §§ 56 und 57 NdsO)

#### 2.1 Fassaden

(1) Alle Haupt- und Nebengebäude (einschl. Garagen) sind entweder aus Verblendmauerwerk in den  
Farben Rot, Rotbraun oder Weiß zu errichten oder aber weiß zu verputzen. Bei der Farbreihe Weiß  
sind folgende Farben zulässig:

RAL 1013  
RAL 9001  
RAL 9002  
RAL 9010

Perlfarbe  
Cremweiß  
Grauweiß  
Reinweiß

#### 2.2 Dächer

(1) Dachformen (Dachformen) und Dachanschnitte sind bis 2/3 der Traufhöhe der  
entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

#### 2.2.1 Dachform

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude (einschl. Garagen) sind als Sattel-, Wal- und  
Kuppeldächer auszuführen. Satteldächer mit versetztem Firstansatz sind zulässig. Bei  
Nebengebäuden und Garagen sind auch Pultdächer zulässig. Bei angebauten eingeschossigen  
der Hauptnutzung zuzurechnenden Gebäudeteilen bis zu 30 % der bestehenden Grundfläche  
können ausnahmsweise Pultdächer zugelassen werden.

#### 2.2.2 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt:

- bei 1-geschossigen Gebäuden mind. 40 Grad bis max. 50 Grad,  
- bei 2-geschossigen Gebäuden mind. 30 Grad bis max. 45 Grad,  
- bei Garagen und Nebengebäuden sowie bei Pultdächern mind. 20 Grad bis max. 50 Grad.

#### 2.2.3 Dachaufbauten/-einschnitte

(1) Dachaufbauten (Gauben) und Dachanschnitte sind bis 2/3 der Traufhöhe der  
entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

#### 2.2.4 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind nur Dachsteine oder -ziegel der nachstehend aufgeführten  
Farbreihe Orange: RAL 2000 bis RAL 2004  
Und RAL 2006

Farbreihe Rot: RAL 3000 bis RAL 3003  
sowie RAL 3005  
RAL 3007  
RAL 3009  
RAL 3011  
RAL 3013  
RAL 3016

Farbreihe Braun: RAL 8003 bis RAL 8012  
sowie RAL 8023 und RAL 8024

#### 2.2.5 Sparrenanschnittspunkt (Dachstuhl)

Der Sparrenanschnittspunkt (= Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des  
aufgehenden Außenmauerwerks) 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. Ausgenommen sind Nebendächer mit  
Sattel- oder Zwerghäfen 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  
Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen.

#### 2.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen von Grundstücksstellen, 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 Ausgestaltung 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 Sichtdreiecke

(§ 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz)

#### 3.1 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.2 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.3 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.4 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.5 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.6 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.7 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.8 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.9 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.10 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.11 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.12 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.13 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.14 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.15 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.16 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.17 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.18 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.19 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.20 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.21 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.22 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.23 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)

#### 3.24 Bodenfläche

(§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz)



Bebauungsplan  
Nr. 28 „Stemweder Berg III“  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Planverfasser: Planungsbüro Götthardt, Lengeler/Lander, 16, 48078 Osnabrück, Tel.: 0541 44 11 81-42  
Bearbeitung: Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“, - Bauamt -, Rathaus: Bahnhofstr. 10 A, 49468 Lemförde, Tel.: 0541 43 12 09-0