

FLECKEN LEMFÖRDE - B-PLAN NR. 29 "AM FLECKEN II"

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSREGELUNGEN

0.0	Fassung der Baunutzungsverordnung	Esche- Esche (auf Kalk) Faulbaum Feldahorn (auf Kalk) Feldulme Flatterulme Grauweide Hainbuche Hartriegel Hasel Hundsrose Korbweide Liguster Vulgäre Mandelweide Pflaenhütchen Rote Heckenkirsche Roter Hartriegel Salweide Sandbirke Schlehe Schw. Holunder Schwarzerle Silberweide Sommerlinde Spitz-Ahorn Stieleiche Traubeneiche Traubenholunder Traubenkirsche Vogelbeere Vogelkirsche Wasser-Schneeball Weißdorn Winterlinde Zitter-Pappel	- Fraxinus Excelsior - Fraxinus Excelsior - Rhamnus Frangula - AcerCampestre - Ulmus Minor - Ulmus Laevis - Salix Cinerea - Carpinus Betulus - Cornus Mas - CorylusAvellana - Rosa Canina - Salix Viminalis - Ligustrum - Salix Triandra - Euonymus Europaea - Lonicera xylosteum - Cornus Sanguinea - Salix Caprea - Betula Pendula - Prunus Spinosa - Sambucus Nigra - Alnus Glutinosa - Salix Alba - Tilia Platyphyllos - AcerPlatanoides - Quercus Robur - Quercus Petraea - Sambucus Racemosa - Prunus Padus - SorbusAucuparia - Prunus Avium - Viburnum Opulus - Crataegus Monogyna - Tilia Cordata - Populus Tremula
Die Festsetzungen 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).			
1.0	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 Abs. 1 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	Sichtdreiecke - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)		
Die Flächen innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen sowie Grundstückszu- und Abfahrten freizuhalten (siehe auch Hinweis 3.1)			
1.3	Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verb. mit § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)	1.7	Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
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 Fläche (z.B. Fugen) größer als 40 % ist, bzw. ein Abflußbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird.		Die Bepflanzung nach Ziff. 1.6 ist dauernd zu erhalten und ggfls. mit großen- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen.	
1.4	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)	1.8	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1 a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 a BauGB)
(1)	Die Oberkante des fertigen Erdschoßfußbodens darf mittig vor dem Gebäude nicht höher als 0,60 m über der Bezugsebene liegen.	Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf einer 1.625 m2 großen Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Lemförde, Flur 8, Flurstück 52, durch Umwandlung der vorhandenen Ackerfläche in eine Gehölzanzpflanzung/Feldhecke ausgeglichen.	
(2)	Bezugsebene für die Höhen ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte Straßenoberkante.		
1.5	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)		
(1)	Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche im Bereich der öffentlichen Gewässer ist zum Zweck der Gewässerunterhaltung in einer Breite von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.	(1)	Alle Haupt- und Nebengebäude (einschl. Garagen) sind entweder aus Verbundmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun oder Weiß zu errichten oder aber weiß zu verputzen. Bei der Farbreihe Weiß sind folgende Farben zulässig: RAL 1013 Perlweiß RAL 9001 Cremeweiß RAL 9002 Grauweiß RAL 9010 Reinweiß
(2)	Einfriedungen dürfen nur in einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze des Gewässers errichtet werden.	(2)	Innerhalb der Fassade kann zusätzlich zu den Fenster- und Türöffnungen bis zu 30 % der Fassadenfläche ein anderes Material verwandt werden.
(3)	Die Fläche ist gärtnerisch herzurichten.	(3)	Nebengebäude bis zu 15 qm bebauter Fläche und Carports (Carport = offene Garage) einschließlich eines Nebenraumentails bis max.30 % seiner Grundfläche sind auch in Holzbauweise zulässig.
1.6	Pflanzfestsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)		
1.6.1	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	2.2	Dächer
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je angefangene 100 m2 Fläche mindestens ein einheimischer standorttypischer Laubbaum anzupflanzen. Zusätzlich sind flächendeckende Anpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Sträuchern vorzunehmen.		2.2.1	Dachform
1.6.2	Pflanzenauswahl	Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude (einschl. Garagen) sind als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer auszuführen. Satteldächer mit versetztem Firstansatz sind zulässig. Bei angebauten Gebäudeteilen, Nebengebäuden und Garagen sind auch Puttdächer zulässig.	
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind in Anlehnung an die nachfolgende Liste vorzunehmen:		2.2.2	Dachneigung
Bergahorn Bergulme Brombeere Bruchweide Buche Eiche	- AcerPseudoplatanus - Ulmus Glabra - Rubus Fruticosus - Salix Fragilis - Fragus Sylvatica - Alnus in Cana	Die Dachneigung beträgt:	
		mind. 40 bis max. 55 Grad	
		- bei Garagen und Nebengebäuden mind. 20 Grad, max. 55 Grad.	

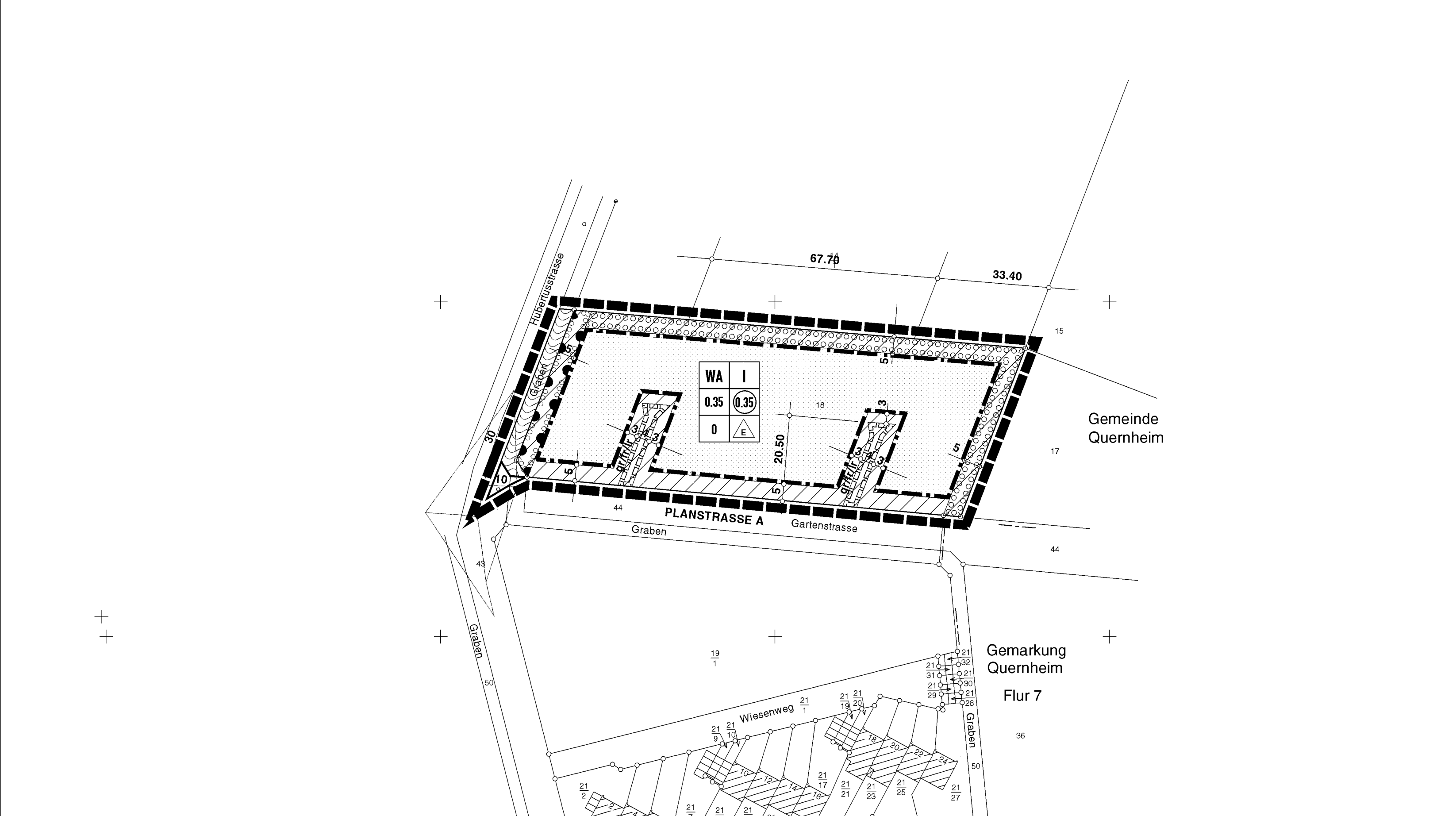
2.2.3	Dachaufbauten	(1)	Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 2/3 der Traufflänge der entsprechenden Gebäuseseite zulässig.
(2)	Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten. Soweit sie nicht mit einem Spitzgiebel ausgeführt werden, darf die Höhe ihrer senkrechten Ansichtsfläche 1,50m, gemessen jeweils von Oberkante Sparren, nicht überschreiten.		
2.2.4	Dacheindeckung		
Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine oder -ziegel der nachstehend aufgeführten Farbreihen unter Ausschuß glasierter Oberflächen zulässig:			
Farbreihe Orange:	RAL 2000 bis RAL 2004 und RAL 2008		
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 8016 RAL 8023 und RAL 8024		
2.2.5	Sparrenanschnittspunkt (Drempel)		
Der Sparrenanschnittspunkt (= Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes) darf das Maß von 0,60 m gemessen von Oberkante Rohdecke Erdgeschoß nicht überschreiten.			
Ausgenommen sind Zwerchgiebel über eine Breite von maximal 30 % 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 Dacheindeckung zulässig, wenn ihre Fläche nicht mehr als 30% der bebauten Fläche des Gebäudes überdeckt, sowie bei Wintergärten und Teilen der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen.	
2.3	Einfriedungen
Die Einfriedungen von Grundstücksteilen, die zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen - ausgenommen festgesetzte Fuß- und Radwege sowie Parkplätze - liegen, sind als lebende Hecken, Holztaketenzaun 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	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.	

3.0	Hinweise
3.1	Sichtdreiecke (§ 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz)
Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,8 m bis 2,5 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.	
Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, daß eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.	
2.2.2	Dachneigung
Die Dachneigung beträgt:	
mind. 40 bis max. 55 Grad	
- bei Garagen und Nebengebäuden mind. 20 Grad, max. 55 Grad.	
3.2	Gewässerrandstreifen

Für den Gewässerrandstreifen entlang der Landriede (Pissing) gelten gemäß § 91 a Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) besondere Nutzungsbeschränkungen, die über die Regelungen im Bebauungsplan hinausgehen.

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

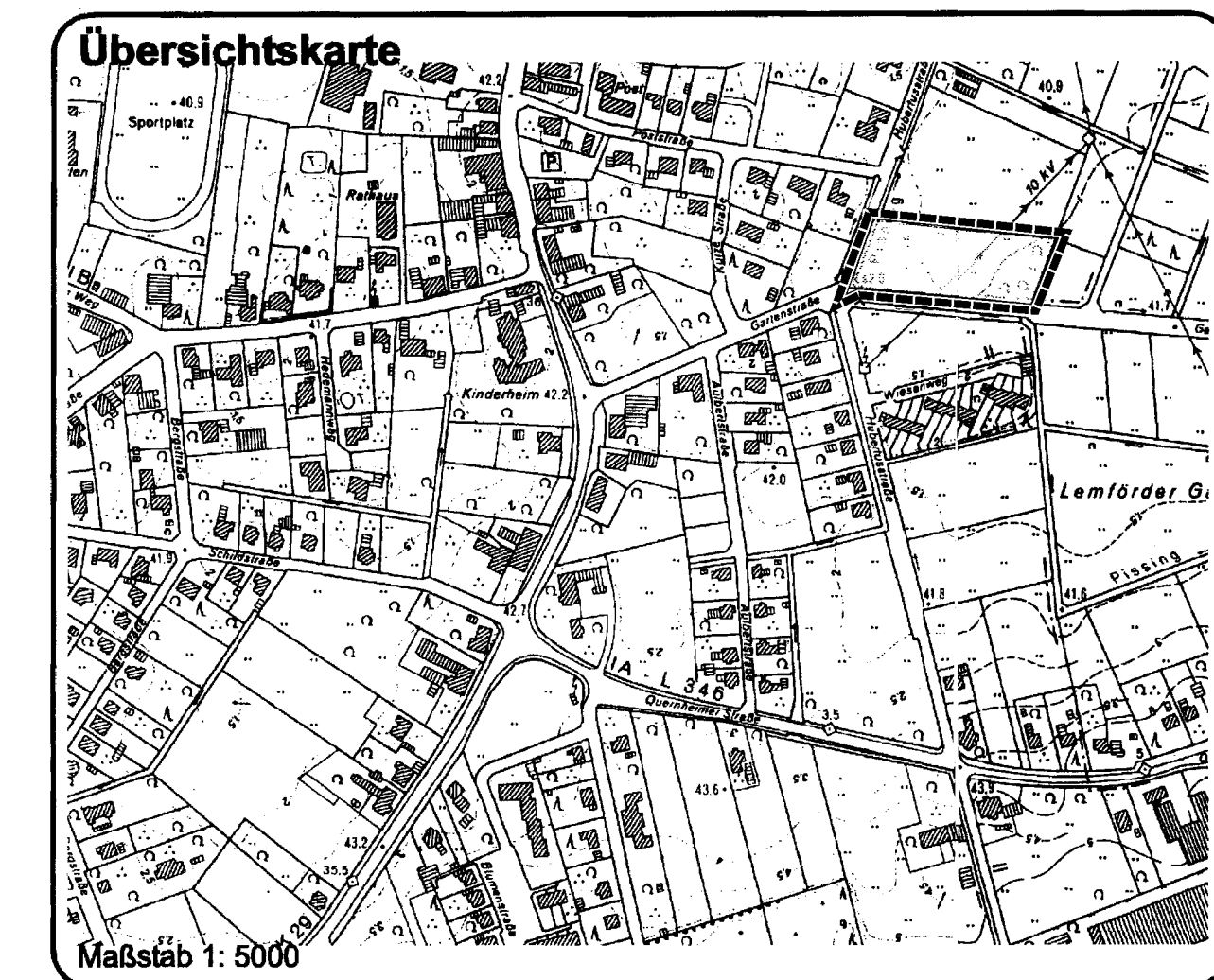


PRÄAMBEL	VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	SATZUNGSBESCHLUSS	VERLETZUNG VON VERFAHRENS-UND FORMVORSCHRIFTEN
AUF GRUND DES § 1 ABS.3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DES FLECKENS LEMFÖRDE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR.29 "AM FLECKEN II" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.	KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTENWERK	DER RAT DES FLECKENS LEMFÖRDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.03.99 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.29 "AM FLECKEN II" BESCHLOSSEN.	DER RAT DES FLECKENS LEMFÖRDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.03.2000 NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN NACH § 3 ABS.2 BAUGB DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG NACH § 10 BAUGB, DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG NACH § 97 ABS.1 SATZ 1 NBauO ALS SATZUNG IM ÜBERTRAGENDEN WIRKUNGSKREIS SOWIE DIE BEGRÜNDUNG NACH § 9 ABS.8 BAUGB BESCHLOSSEN.	INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29 AN FLECKEN II IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS UND FORMVORSCHRIFTEN GEMÄSS §52 ABSATZ 1 NR. 1 BAUGB BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
AZ.: 98284-6		DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS PARAGRAPH 2 ABS. 1 BAUGB AM 17.09.99 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.		
LEMFÖRDE, DEN 21.07.2000	LEMFÖRDE, DEN 21.07.2000	LEMFÖRDE, DEN 21.07.2000	LEMFÖRDE, DEN 21.07.2000	LEMFÖRDE, DEN ____
DER GEMEINDEDIREKTOR IM AUFTRAG gez. Bechtel BECHTEL	DER GEMEINDEDIREKTOR IM AUFTRAG gez. Bechtel BECHTEL	DER GEMEINDEDIREKTOR IM AUFTRAG gez. Bechtel BECHTEL	DER GEMEINDEDIREKTOR IM AUFTRAG gez. Bechtel BECHTEL	DER GEMEINDEDIREKTOR IM AUFTRAG gez. Bechtel BECHTEL
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	RECHTSVERBINDLICHKEIT	MÄNGELN DER ABWÄGUNG		
SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.	DER RAT DES FLECKENS LEMFÖRDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.09.99 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, DER BEGRÜNDUNG UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG HABEN VOM 27.09.99 BIS 26.10.99 GEMÄSS PARAGRAPH 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.	DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEGERFAHRENS (§10 ABSATZ 3 BAUGB) IST AM 16.08.2000 IM AMTSBLATT FÜR DEN REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "AM FLECKEN II" IST DAMIT AM 16.08.2000 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.	INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29 "AM FLECKEN II" SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG GEMÄSS § 215 ABSATZ 1 NR. 2 BAUGB NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.	
LEMFÖRDE, DEN 08.03.2000	LEMFÖRDE, DEN 21.07.2000	LEMFÖRDE, DEN 25.08.2000	LEMFÖRDE, DEN ____	
(L.S.)	DER GEMEINDEDIREKTOR IM AUFTRAG gez. Bechtel BECHTEL	DER GEMEINDEDIREKTOR IM AUFTRAG gez. Bechtel BECHTEL	DER GEMEINDEDIREKTOR IM AUFTRAG gez. Bechtel BECHTEL	
RATSVORSITZENDER				
(L.S.)	DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R OLBERSSR.2 30519 HANNOVER TEL. 0511/ 83 58 60			
GEMEINDEDIREKTOR				

FLECKEN LEMFÖRDE	
LANDKREIS DIEPHOLZ - REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER	
PLANZEICHENERKLÄRUNG	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BAUNVO)	II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS 0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL 0.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
WASSERFLÄCHEN	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
GRABEN	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH
VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN-DE FLÄCHE	STRASSENBEGINNUNGSLINIE
BAUWEISE, BAUGRENZEN	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES SICHTDREIECK
BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 23 BAUNVO)	MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
ÜBERBAUBARE FLÄCHE	TRANSFORMATORENSTATION 10 -kV FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

FLECKEN LEMFÖRDE

Regierungsbezirk Hannover Landkreis Diepholz



Bebauungsplan
Nr. 29 "Am Flecken II"
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

P&R PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STADTEBAU
OLBERSSSTRASSE 2 30 519 HANNOVER
TEL. 0511 - 83 58 60 FAX. 0511 - 838 67 68

HANNOVER

Bearbeitung: Samtgemeinde "Altes Amt Lemförde", -Bauamt-, Rathaus, Bahnhofstr. 10 A, 49448 Lemförde, Tel. 05443/209-0