

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA-1 Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
--

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
--

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

Baulinie

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gewässer-Unterhaltungsträgers zu belastende Fläche (Unterhaltungsweg) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

mit Leitungsrecht zugunsten des Flecken Lemförde zu belastende Fläche (Oberflächenentwässerung) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Teilbereiche zum passiven Schallschutz (TB 1 und TB 2) i.V.m. der textlichen Festsetzung 1.5

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauGB § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

a) Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) darf

- im WA-1- und im MI-Gebiet eine Höhe von 54,00 m und
- im WA-2- eine Höhe von 55,00 m über Normalhöhennull (NNH) nicht überschreiten.

b) Ausnahmsweise darf die zulässige Gebäudehöhe durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um 1,50 m überschritten werden (z.B. Photovoltaik, Solarthermie).

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des WA-1-Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bei freistehenden Einzelhäusern auf zwei und bei Doppelhäusern auf eine je Doppelhaushälfte begrenzt.

1.5 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB darf mit einer Bebauung der Teilbereiche TB 2 und TB 3 innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets erst dann begonnen werden, wenn die vorgelagerte Mischgebietsbebauung fertiggestellt ist oder zumindest aber ihre schallabschirmende Wirkung bereits entfaltet. Ein entsprechender Nachweis muss zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der dahinterliegenden Nutzung erbracht werden. Die Bebauung muss parallel zur L 346 „Elastogranstraße“ angeordnet werden und eine Länge von mindestens 30 m sowie eine Höhe von mindestens 52,00 m über NNH aufweisen.

b) Innerhalb der festgesetzten Teilbereiche für passiven Lärmschutz (TB1 bis TB3) sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche einzustufen (basierend auf der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Tabelle 7).

		Geschoss	TB 1 (MI)	TB 2 (WA)	TB 3 (WA)
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Fassaden zur Elastogranstraße*)	EG und OG	IV	III	II
	Seitenfassaden West *)	EG und OG	III	III	II
	Seitenfassaden Ost *)	EG und OG	IV	III	II
	Rückseiten der Gebäude *)	EG und OG	-	II	-

*) Erläuterung/Definition:

Fassaden zur Elastogranstraße Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßeneachse bilden

Seitenfassaden Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßeneachse bilden

Rückseiten der Gebäude Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßeneachse bilden

c) Um für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist innerhalb der festgesetzten Teilbereiche für passiven Lärmschutz (TB1 bis TB3) aus Gründen des Immissionserschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

d) Außenwohnbereiche (AWB) im Mischgebiet (MI) wie Terrassen oder Balkone sind mit schallabschirmenden Maßnahmen an den Süd-, West- und Ostfassaden zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme gilt die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude, Nebengebäude oder Lärmschutzwände auf den lärmschutzwandseitigen Seiten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Achse der Elastogranstraße).

Beim Einsatz von schallabschirmenden Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 3,0 Metern über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen.

e) Mit Einzelnachweisen kann von den Festsetzungen unter b) bis d) abgewichen werden.

1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturnaumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücks Grenzen.

b) Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger naturnaumtypischer Laubbaum zu pflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind hier bei der Ermittlung der Zahl nicht einzurechnen.

c) Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Einstellplätzen sind durch hochstämmige, heimische und standortgerechte Laubbäume gleichmäßig zu bepflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Dabei ist mindestens ein Baum je angefangene fünf Pkw-Einstellplätze entsprechend den anerkannten Regeln der Technik anzupflanzen. Die Baumscheiben sind mit Baumschutzbügeln gegen Befahren zu sichern.

d) Die vorstehend festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

2.1 Einfriedungen
Einfriedungen des Vorgartens sind auf eine Höhe von maximal 1,20 m begrenzt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.2 Artenschutz

Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) ist außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen dem 01. August und 28. Februar durchzuführen.

Soll die Baufeldräumung während der Brutzeit erfolgen, sind die betroffenen Flächen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine ornithologisch fachkundige Person auf vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kontrollieren. Das Protokoll ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) unaufgefordert vorzulegen. Sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

3.3 Geruchsimmissionen

Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

3.4 Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird von der „Elastogranstraße“ (L346) im Süden beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.5 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauamt der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Lemförde diesen Bebauungsplan Nr. 36 „Hubertusgärten“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lemförde, den 30.09.2021 (SIEGEL)

gez. Burke-Stambusch

Bürgermeisterin

gez. Bühning

Der Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemförde hat in seiner Sitzung am 15.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lemförde, den 03.11.2021

gez. Bühning

Der Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Zeichen: 048-L4-188/2020

© 2020

LGLN

Landesamt für Geoinformation

und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.09.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sulingen, den 08.11.2021

Landesamt für Geoinformation

und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Sulingen-Verden

- Katasteramt Sulingen -

(SIEGEL)

gez. i.A. Franke

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Lemförde hat in seiner Sitzung am 26.05.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.06.2021 bis 16.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Lemförde, den 03.11.2021

gez. Bühning

Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lemförde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2021 als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Lemförde, den 03.11.2021

gez. Bühning

Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 36 „Hubertusgärten“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.11.2021 rechtsverbindlich geworden.

Lemförde, den 17.02.2022

gez. Bühning

Der Gemeindedirektor

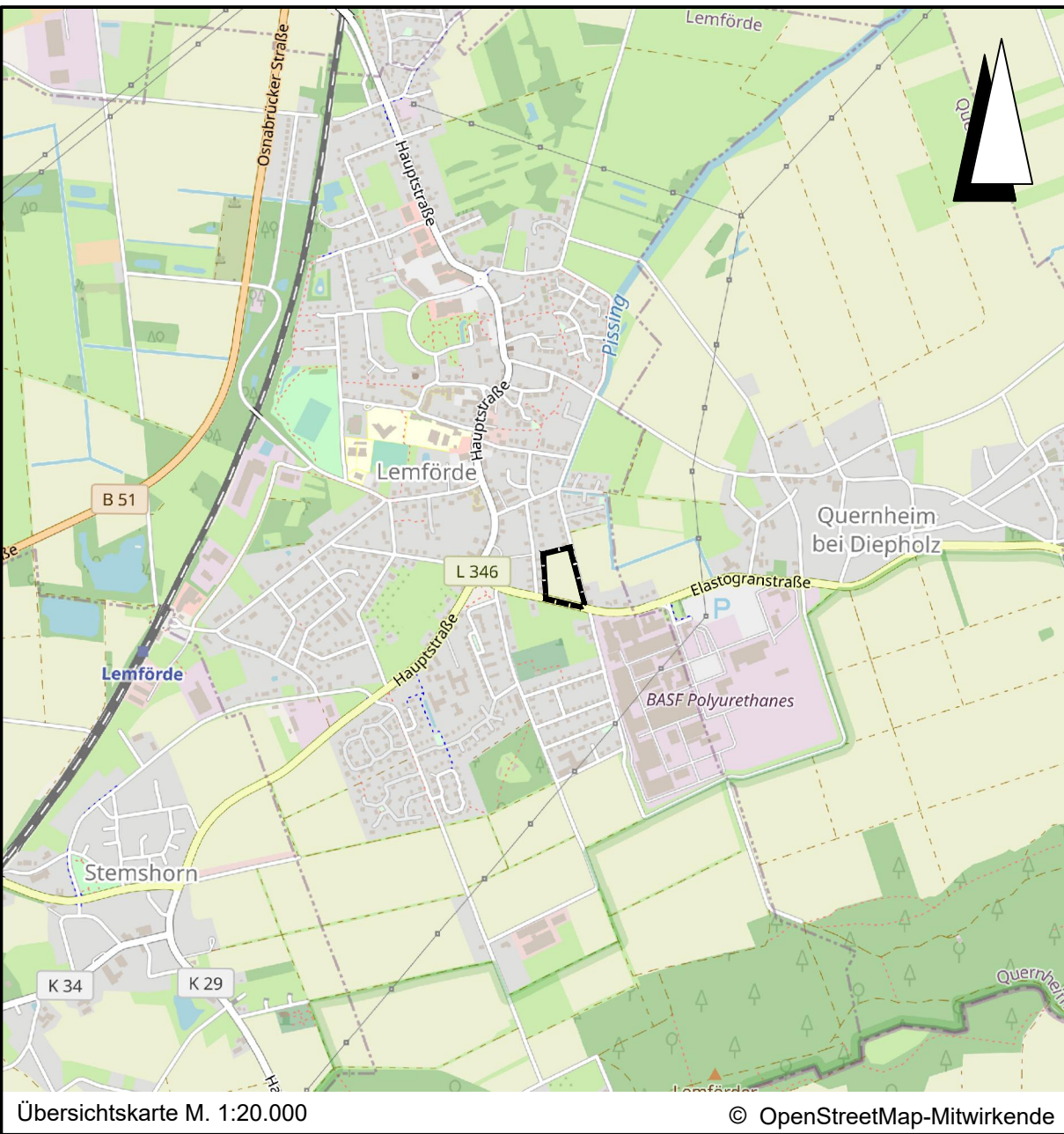
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschädigt.

Lemförde, den

.....

Der Gemeindedirektor



Übersichtskarte M. 1:20.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
 INGENIEURPLANUNG OWEN & CO KG Markt-Center-Str. 6 • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	bearbeitet	2021-09	Dw
	gezeichnet	2021-09	Ber
	geprüft	2021-09	Dw
	freigegeben	2021-09	Dw

Wallenhorst, 2021-09-29

gez. ppa. Desmarowitz

Plan-Nummer: H:\LEMF-SG\220246\PLAENE\BP\bp_bplan-36_07_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)



FLECKEN LEMFÖRDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 36
"Hubertusgärten"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13a BauGB

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 500

