

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 8,00 m Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Pegelbereich (PB) LrN in dB(A), Verkehrslärm Nachtzeitraum 1. OG

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

Textliche Festsetzungen

- Bauweise**
Abweichend von der offenen Bauweise können auch Gebäude mit einer größeren Länge als 50 m errichtet werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
gemäß § 19 BauNVO
Durch Stellplätze und ihre Zuwegungen sowie eine eventuelle Regenrückhaltung darf die zulässige Grundflächenzahl um bis zu 80% überschritten werden.
- Höhenbezugspunkt**
Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländeverlaufes für das jeweilige Grundstück.
- Lärmschutz**
Innerhalb des Baugebiets gelten die Lärmpegelbereiche I bis III. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:
1) Innerhalb des Plangebietes sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel [in dB(A)]"	Raumarten	
		A Erf. R _{w,ges}	B des Außenbauteils in dB(A)
I	Bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:
A ... Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
B ... Büroräume und ähnliches

- Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind in Schlafräumen und Kinderzimmern sowie Einraumwohnungen schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß vorweisen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit an der straßenabgewandten Südfassade gegeben ist. Alternativ ist eine zentrale Lüftungsanlage zulässig, sofern ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet wird.
- Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) an der straßenabgewandten Gebäudeseite (Südseite) anzuordnen oder durch geschlossene, luftdichte Abschirmungen (bspw. Wände) mit einer Höhe von mindestens 2 m vor den Verkehrsimmersionen der Volker Straße zu schützen (siehe Schallimmissionsprognose zum Straßenverkehrslärm sowie den zu erwartenden Geräuschen einer geplanten Kindertagesstätte im Rahmen der Bauleitplanung "Mühlenberg III" in Leiferde, DEKRA, Bericht-Nr. 244-86/A42687/551323043-B01, Stuttgart, Entwurf 29.03.2018).
- Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Immissionswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird. Das Einfügungs-Dämpfungsmaß der Lüftungsöffnungen hat dem Schalldämmmaß der Fenster für den entsprechenden Lärmpegelbereich zu entsprechen.
Zum Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.

- Anpflanzen von Bäumen/ Sträuchern**
gem §9 Abs.1 Nr. 10 BauGB
1) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
a) Je angefangene 100 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Laubgehölz z. B. gemäß Artenliste **A** zu pflanzen.
b) Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Laubgehölz z. B. gemäß Artenliste **B** zu pflanzen.
c) Die Gehölze sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird an der Volker Straße (K45) eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. 20 Meter vom Fahrbandrand aus dürfen Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach NBaO genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbausträgers nicht errichtet werden. Hier gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrverbot. Stellplätze und ihre Zufahrten sowie eine zweite Zu- oder Abfahrt für das Baugrundstück sind innerhalb der Bauverbotszone zulässig.
Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB mit der Funktion eines Sichtdreiecks sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkronen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

Artenliste A

Hainbuche, Wildbirne, heimische Obstsorten

Artenliste B

Haselnuss, wilde rote Johannisbeere (Ribis spicatum), Weißdorn, Hundsrose (Rosa canina)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Leiferde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Leiferde, den 23.07.2018

gez. T. Kluge
(Gemeindedirektor)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Leiferde, den 23.07.2018

gez. Kluge
(Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2018
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig - Wolfsburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2018). 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. *)
(*) Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den 20.07.2018

gez. Erdmann
(Amtl. Vermessungsstelle)
(Erdmann)
Planverfasser Öffentl. best. Verm.-Ing.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 16.07.2018

gez. MR, gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.04.2018 Dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben vom 07.05.2018 bis 07.06.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Leiferde, den 23.07.2018

gez. Kluge
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 26.06.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leiferde, den 23.07.2018

gez. Kluge
(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.07.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 7 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.07.2018 in Kraft getreten.

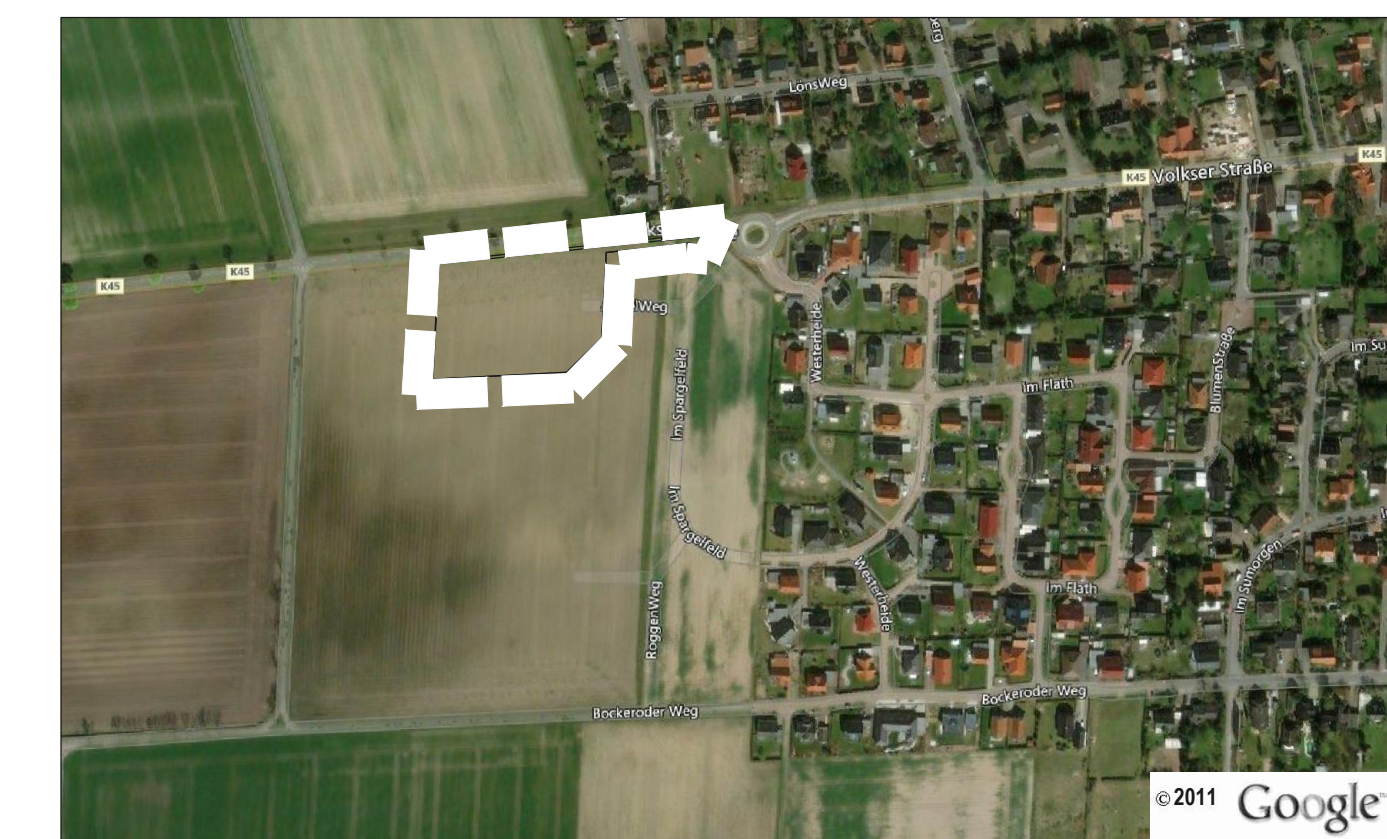
Leiferde, den 08.08.2018

gez. Kluge
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Leiferde, den

.....
(Gemeindedirektor)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Leiferde, den

.....
(Gemeindedirektor)

Gemeinde Leiferde

**Mühlenberg III
zugl. 1. Änderung Mühlenberg II**

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

970/450

