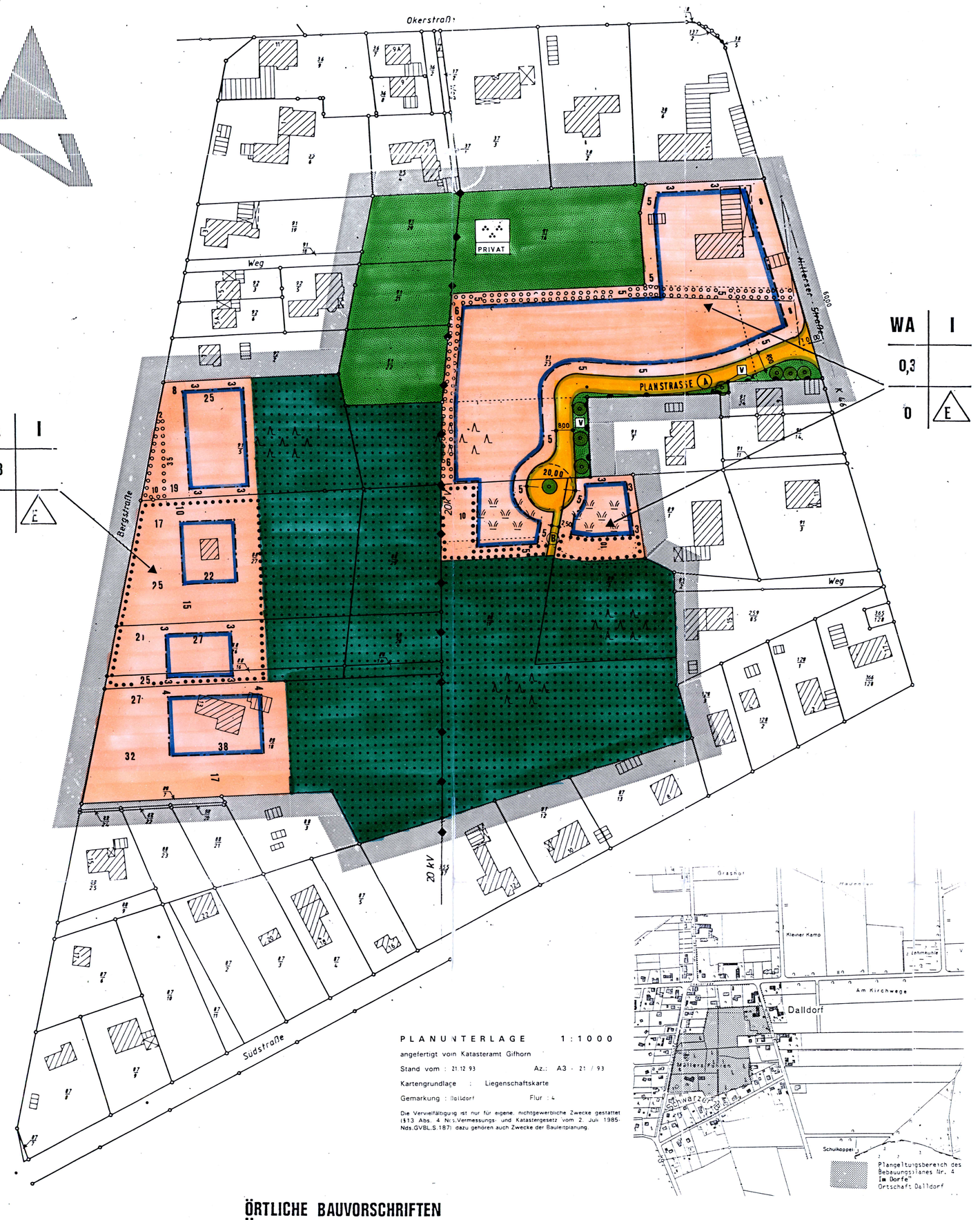

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

§ 2
Dachform

Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.

Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und umlaufender Traufe gebildet wird.

Krüppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.

Die Dächer von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht, als Flachdächer ausgebildet werden.

§ 3
Dachneigung

Die Neigung der Dachflächen darf nur 25° - 45° (Altgrad) betragen.

§ 4
Materialien und Farben der Dächer

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutorange), 3009 (oxirot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun) zu verwenden.
Mischungen der genannten Farben sind zulässig.

§ 5
Dachgauben

Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im WA-Gebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Ermittlung der Geschoß- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig

3. Untergeordnete Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite paralle zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum angrenzenden Außenbereich sind untergeordnete Neberanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt:
Zulässig sind nur Müllboxen, Stellplätze u. Grundstückseinzäunungen.

4. Mintestgröße der Baugrundstücke
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt die Mindestgröße der neu zu bildenden Baugrundstücke 700 m².

5. Pflanzbindung
§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB

a) Die innerhalb von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen vorhandenen waldartigen Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten. Eine Veränderung des Bodenniveaus, insbesondere durch Abgrabungen oder Überschüttungen, und eine Beseitigung der vorhandenen Bodenvegetation sind nicht zulässig.

6. Pflanzgebot
§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB

a) In den Randbereichen der Planstraße sind die dargestellten zu pflanzenden Bäume als hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Laubbäume I. Ordnung muß mind. 3 Stück betragen. Pro Baum ist eine mind. 4 m² große Vegetationsfläche herzustellen.

b) Im Mittelpunkt der Wendeplatzes ist ein hochstämmiger Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine mind. 4 m² große Vegetationsfläche herzustellen.

c) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind je 100 m² Fläche 1 Laubbaum I. Ordnung, 4 Laubbäume II. Ordnung und 40 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Sträucher sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück einer Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 8 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen.

d) Auf den von der Planstraße erschlossenen Wohnbaugrundstücken ist außerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern je 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzgebote sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen. Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

Laubbäume I. Ordnung:			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde
Laubbäume II. Ordnung			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Malus communis	Wild-Apfel
Carpinus betulus	Hainbuche	Populus tremula	Zitter-Pappel
Obst-Bäume	Kultur-Obst nur als Hochstamm;	Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
		Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus monogyna	engr. Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Frangula alnus	Faulbaum	Salix aurita	Ohrweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix caprea	Salweide
Prunus spinosa	Schlehe	Salix cinerea	Grauweide

7. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1, Nr. 20

a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Befestigungen von Parkplätzen und PKW-Stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindesten 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.).

b) Das im Bebauungsplangebiet von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zwischenzuspeichern. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Versagungsgründe nach § 8 Niedersächsisches Wassergesetzt bleiben unberührt.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB

Bezugspunkt für die festgesetzte Zaunhöhe in § 6 der ÖBV ist die Höhenlage der grunstücksseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudegelände, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

§ 6
Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur als lebende dichtwachsende, winterharte Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig
Massive Sockel bis zu einer Höhe von max. 0,30 m Höhe sind zulässig.
Gemauerte Pfeiler oder Betonpfeiler sind unzulässig.

Einfriedungen zu den Nachbargrenzen sowie zum Außenbereich können als Maschendraht-, Holzzaun oder als Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m ausgeführt werden.
Der Bezugspunkt ergibt sich aus Ziffer 8 der textl. Festsetzung.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-6 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 10.000,00 DM geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25. 11. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Leiferde, 01.08.1995 ..... Gemeindedirektor Janzen

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Maßstab:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GBVl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.12.1993). Sie ist hinsichlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der katastermäßig dargestellten Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Gifhorn

Gifhorn, 03.08. 1995 ..... i.V.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Klaus Schroeder . Architekt . Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Städtebau . 38100 Braunschweig

Braunschweig, den 01.08.1995 .....

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.03. 1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27. 04.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08.05.1995 bis 08.06.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Leiferde, 01.08. 1995 ..... Gemeindedirektor Janzen

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.06.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leiferde, 01.08. 1995 ..... Gemeindedirektor Janzen

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 24.08. 1995 angezeigt worden.
~~Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.~~

Der Oberkreisdirektor

Gifhorn, 11. JAN. 1996 1995 i.A. .....

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 1995 (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am 1995 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom 1995 bis 1995 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Leiferde, 1995 .....

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der ~~Genehmigung~~/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 29.02.1996 im Amtsblatt Nr. 2 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 29.02. 1996 rechtsverbindlich geworden.

Leiferde, 01.03. 1996 ..... Gemeindedirektor Wrede

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Leiferde, 05.03. 1997 ..... Gemeindedirektor Wrede

Mängel der Abwägung

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

Leiferde, 05.03. 2003 ..... Gemeindedirektor Wrede

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Leiferde diesen Bebauungsplan Nr. 4 , bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Leiferde, den 01.08. 1995 .....

Bürgermeister Bordfeld ..... Gemeindedirektor Janzen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textl.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

O — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsgrün

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch — Leitleitung

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Parkanlage (privat)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

URSCHRIFT
BEBAUUNGSPLAN NR.4 ,IM DORFE'
GEMEINDE LEIFERDE
ORTSCHAFT DALLDORF
LANDKREIS GIFHORN

M 1

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

1000

BSB PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG
38100 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643

Planungsstand: 27.03.1995/03.05.1995

ANLAGE 16