

Planzeichenerklärung:

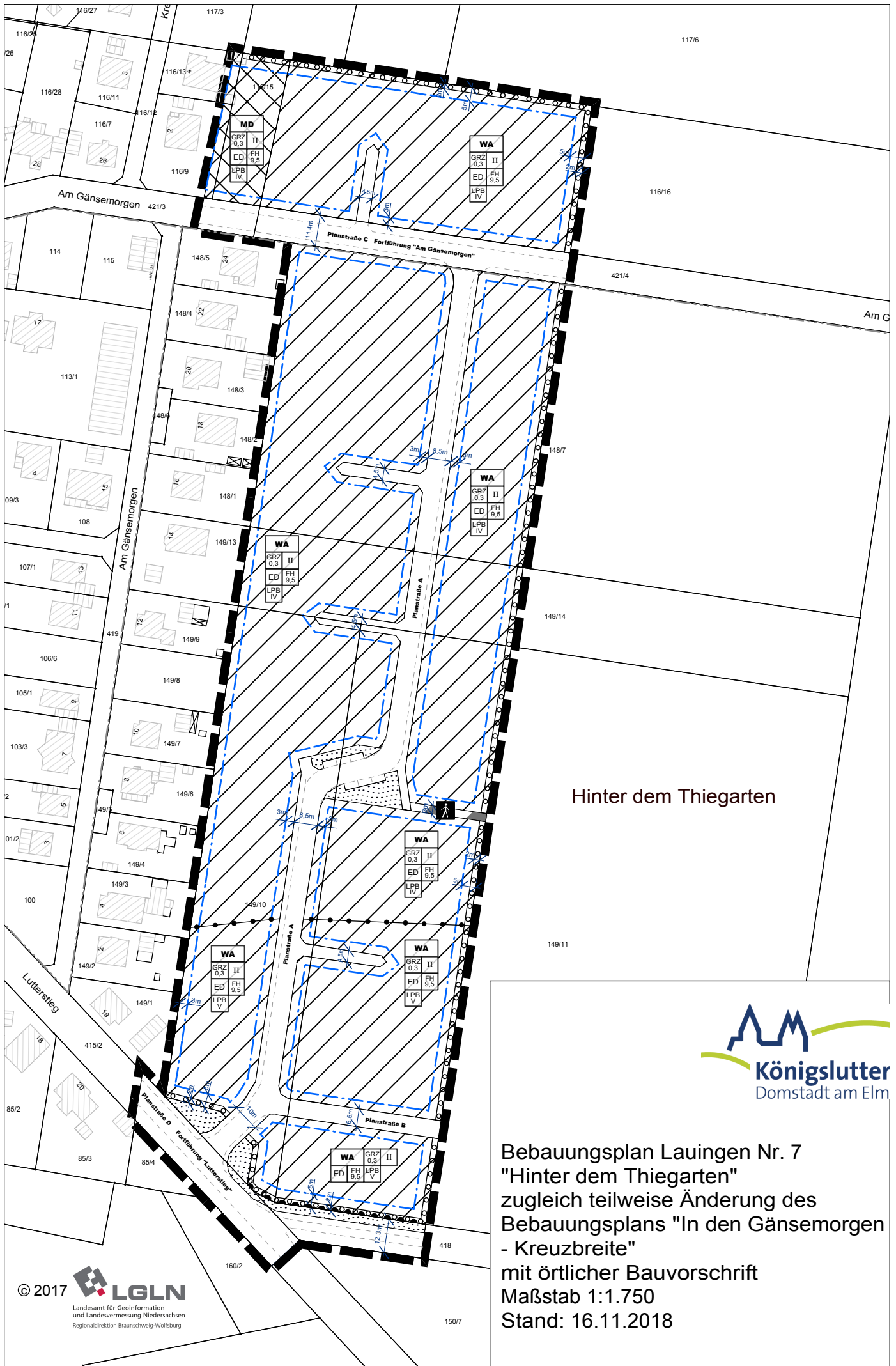
- WA Allgemeines Wohngebiet mit Nr. (§ 4 BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§ 6 BauNVO)
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- FH 9,5 Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- LPB III Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§ 23 BauNVO))
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ↑ Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zweckbestimmung: Stadtgrün
- Fläche für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzung sowie unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte,
Gemarkung: Lauingen, Flur 2, 3
Maßstab 1:1.000, Stand: 04/2017
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Helmstedt
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBl. 2003, Seite 5).



Bebauungsplan Lauingen Nr. 7 "Hinter dem Thiegarten" zugleich teilweise Änderung des Bebauungsplans "In den Gänsemorgen - Kreuzbreite" mit örtlicher Bauvorschrift
Maßstab 1:1.500
Stand: 16.11.2018





Hinter dem Thiegarten



Bebauungsplan Lauingen Nr. 7
 "Hinter dem Thiegarten"
 zugleich teilweise Änderung des
 Bebauungsplans "In den Gänsemorgen
 - Kreuzbreite"
 mit örtlicher Bauvorschrift
 Maßstab 1:1.750
 Stand: 16.11.2018

Planzeichenerklärung:

-  Allgemeines Wohngebiet mit Nr. (§ 4 BauNVO)
-  Dorfgebiet (§ 6 BauNVO)
-  Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
-  Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
-  Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 5 BauGB)
-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§ 23 BauNVO))
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zweckbestimmung: Stadtgrün
-  Fläche für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzung sowie unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Im allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen

- Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,- Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- ausgeschlossen.

2. Höhe baulicher Anlagen

(1) Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.

(2) Bezugspunkt ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße), gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Straßenbegrenzung zum Grundstück.

(3) Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Anlagen zur Solarnutzung oder Schornsteine überschritten werden.

3. Stellung der Gebäude

(1) Die Hauptgebäude sind mit ihrer Längsachse parallel zu einer anliegenden Straßenbegrenzungslinie oder senkrecht dazu auszurichten.

4. Schutz vor Schienenverkehrslärm

(1) Innerhalb der als Lärmpegelbereich IV festgesetzten Bauflächen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich IV der Tabelle 8 der DIN 4109 (1989) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für eine ausreichende Belüftung der Räume sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

(2) Innerhalb der als Lärmpegelbereich V festgesetzten Bauflächen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 45 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich V der Tabelle 8 der DIN 4109 (1989) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für eine ausreichende Belüftung der Räume sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

(3) Schlafräume sind im gesamten Geltungsbereich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entsprechend der DIN 4109 (1989) auszustatten.

5. Vorzone/Vorgarten

(1) Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze sog. Carports) sind zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A,B,C und D (nicht der Stichwege) (Vorzone/Vorgarten) unzulässig.

(2) Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A,B und C (nicht der Stichwege) (Vorzone/Vorgarten) unzulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

6. Grundstückszufahrten

(1) Je Grundstück (im Sinne der NBauO) ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine Zufahrt für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf entlang der Straßenbegrenzungslinie maximal 6,0 m betragen.

Textliche Festsetzungen

7. Anpflanzungen

(1) Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist eine 2 m Breite Hecke aus einheimischen und regionaltypischen Gehölzen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zulässig sind insbesondere Hainbuche, Liguster, Hasel, Roter Hartriegel, Gew. Schneeball, Gem. Flieder, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche und Kornelkirsche. Die Fläche ist so zu bepflanzen und zu pflegen, dass der Deckungsgrad der Gehölze mindestens 70% beträgt. Die nicht von Gehölzen bestandenen Anteile der Hecke sind mit Stauden zu bepflanzen oder sich selbst zu überlassen. Versiegelungen oder bauliche Anlagen sind hier unzulässig.

(2) Ein Rückschnitt der Gehölze darf höchstens bis zu einer verbleibenden Höhe von 1,2 m durchgeführt werden.

8. Versickerung

(1) Die Versickerung des Oberflächenwassers der Wohngrundstücke ist nur über bewachsene Bodenmulden zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hinter dem Thiegarten“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

(1) Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Neigung > 20° zulässig. Untergeordnete Dächer von Anbauten, Wintergärten und Gauben sind auch mit geringeren Neigungen zulässig.

(2) Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischem Überzug versehen) oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig.

(3) Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und schwarz zulässig.

(4) Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Vorschriften der Absätze 1 und 2 ausgenommen.

§ 3 Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in der folgenden Art und Weise zulässig:

- als lebende Hecke aus Laubgehölzen;
- als Maschendraht oder Stabmattengitterzäune;
- als massive Mauer aus Naturstein (auch Gabionen), Mauerziegel oder verputzt (keine Gabionen);
- als Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung.

(2) Erschließungsseitig sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

(3) Im Bereich der auf den Privatgrundstücken festgesetzten Anpflanzungen sind nur transparente Einfriedungen wie zum Beispiel Maschendraht oder Staketzäune zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 3 und 4 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des §§ 2 und 3 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweis:

BauNVO1990

Im Geltungsbereich ist die Baunutzungsverordnung 1990 anzuwenden.

Versickerung

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken nur dann genehmigungsfrei, wenn sie über die belebte Bodenzone, also in offenen, bewachsenen Mulden, erfolgt. Die Versickerungsanlagen sind ausreichend zu dimensionieren. Der Landkreis Helmstedt hat im Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes mitgeteilt, dass eine Genehmigung für andere Formen der Versickerung im Plangebiet nicht in Aussicht gestellt werden kann.