

Gemeinde : Marienhagen
Gemarkung : Marienhagen
Flur : 1
Maßstab : 1 : 1000
Rk.-Nr. : 4747 A,B

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Geschosflächenzahl II II Zahl der Vollgeschosse
0,3 Grundflächenzahl TH=4,5 m Maximale Traufhöhe in Metern

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze - die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Grauarster gekennzeichnet -

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Offentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
Landwirtschaftlicher Weg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Offentliche Grünflächen
Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Wasserfläche, hier: Graben

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Umgestaltung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Bauverbotszone
Sichtfeld

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

Art der baulichen Nutzung

1. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund des § 1 Abs.5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

2a. Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) für neu zu schaffende Baugrundstücke der maximale Versiegelungsgrad auf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Ausnahmsweise kann die Grundflächenzahl für Stellplätze und Garagen sowie deren Zuwegungen um 15 % überschritten werden.
2b. In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf gemäß § 16 (2) BauNVO die Traufhöhe (TH) (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachstuhl an den Traufseiten gemessen) am höchsten Punkt eines Gebäudegrundrisses die angegebene Höhe über gewachsenem Boden nicht überschreiten.

Anpflanzungen, Ausgleichsmaßnahmen

3a. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA₁) sind entlang der Straße "Zum Sportplatz" auf dem Streifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze pro Baugrundstück zwei standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Auf den übrigen Grundstücksteilen ist pro 50 m² versiegelter Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen.
3b. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA₁) sind pro 50 m² versiegelter Fläche sowie je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen.
3c. Am Rande der allgemeinen Wohngebiete sind auf den gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB festgesetzten Flächen Bäume und Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bepflanzung ist als "Hochhecke" auszubilden. Pro 50 m² ist ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume sowie 50 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung hat dicht und flächendeckend zu erfolgen. Es sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig.

3d. Auf dem Flurstück 89/19 ist der gemäß NSpPG einzurichtende Spielplatz auf der gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB festgesetzten Fläche einzugründen. Die Anpflanzung hat wie in der textlichen Festsetzung Nr.3c zu erfolgen.

4a. Im Straßenraum der Straße "Zum Sportplatz" sind an der Nordseite im Abstand von jeweils 10 m Straßenbäume (Roldorn - Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' Hochstamm) anzupflanzen. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 10 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
4b. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen) sind auf den gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB festgesetzten Baumbeständen standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 10 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

5. Die in den textlichen Festsetzungen Nr.3-4 bestimmten Anpflanzungen sind durch den jeweiligen Bauherren spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und ggfs. bei Abgang zu ersetzen.

6a. Innerhalb der gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe und Flächenversiegelungen in den Baugebieten Maßnahmen durchzuführen, die der Verbesserung des Naturhaushaltes dienen.

6b. Auf der mit A gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und die restliche Fläche zu einem standortgerechten, bachbegleitenden Sukzessionsgehölz zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
6c. Auf der mit B gekennzeichneten Fläche ist mittels Initialpflanzung von Pioniergehölzen der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (hpnV) und durch Sukzession ein naturnaher Wald zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
6d. Die Maßnahmen A und B sind spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

Sonstiges

7. Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. Die Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante darf nicht überschritten werden.
8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und ihre Zufahrten im privaten und öffentlichen Raum nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterterrassen o.ä.) gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB zulässig.
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.
10. Im allgemeinen Wohngebiet (WA₁) dürfen die Zufahrten von der Straße "Zum Sportplatz" zu den Baugrundstücken nur in einer maximalen Breite von 4,0 m angelegt werden.
11. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
12. Für Außenwandbauteile von Aufenthaltsräumen, die innerhalb der gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB gekennzeichneten Flächen liegen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Außenwandbauteile von Aufenthaltsräumen müssen hier ein resultierendes Schalldämm-Maß R_wres gemäß DIN 4109 von 35 dB(A) erreichen. Ausgenommen hiervon sind die Außenwandbauteile der Gebäudeseiten, die der B 240 abgewandt sind.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (gemäß § 96 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO)

1. Für die Hauptdachflächen sind nur gleichseitig symmetrische Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig. Ausgenommen sind Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebenanlagen.

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs.3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, bei der die o.g. örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Vorschrift 1.) mißachtet wird.

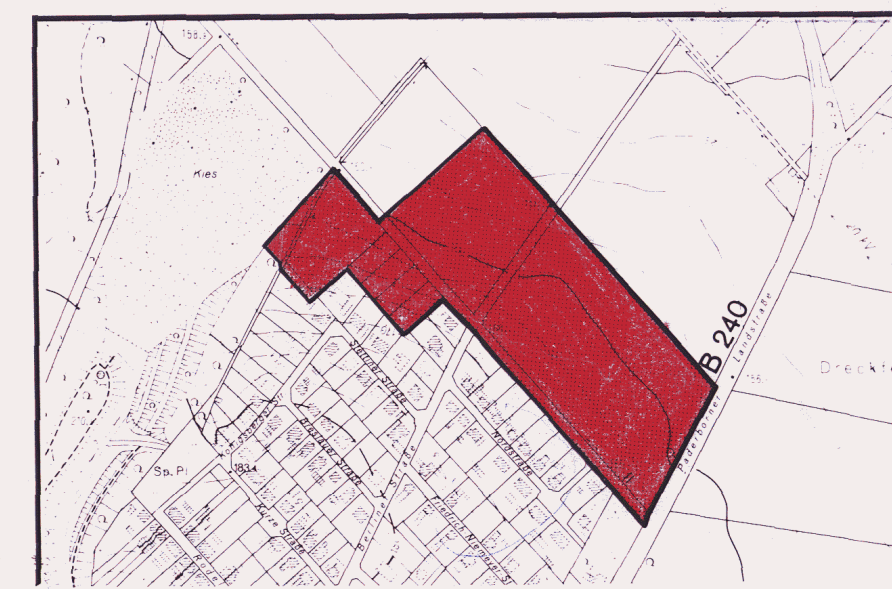
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

GEMEINDE MARIENHAGEN

Bebauungsplan Nr. 4

"Tegge"

Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Übersicht 1 : 5 000

NILEG
Wir machen Lebensräume wahr.
NILEG - Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Kartengrundlage: DGK 1:5.000,
Vervielfältigungsrecht erteilt durch das
Katasteramt Alfeld (Leine) am 07.10.1994
Az.: 05/03 E

Verfahrensstand: § 10 BauGB