

BODENWERDER

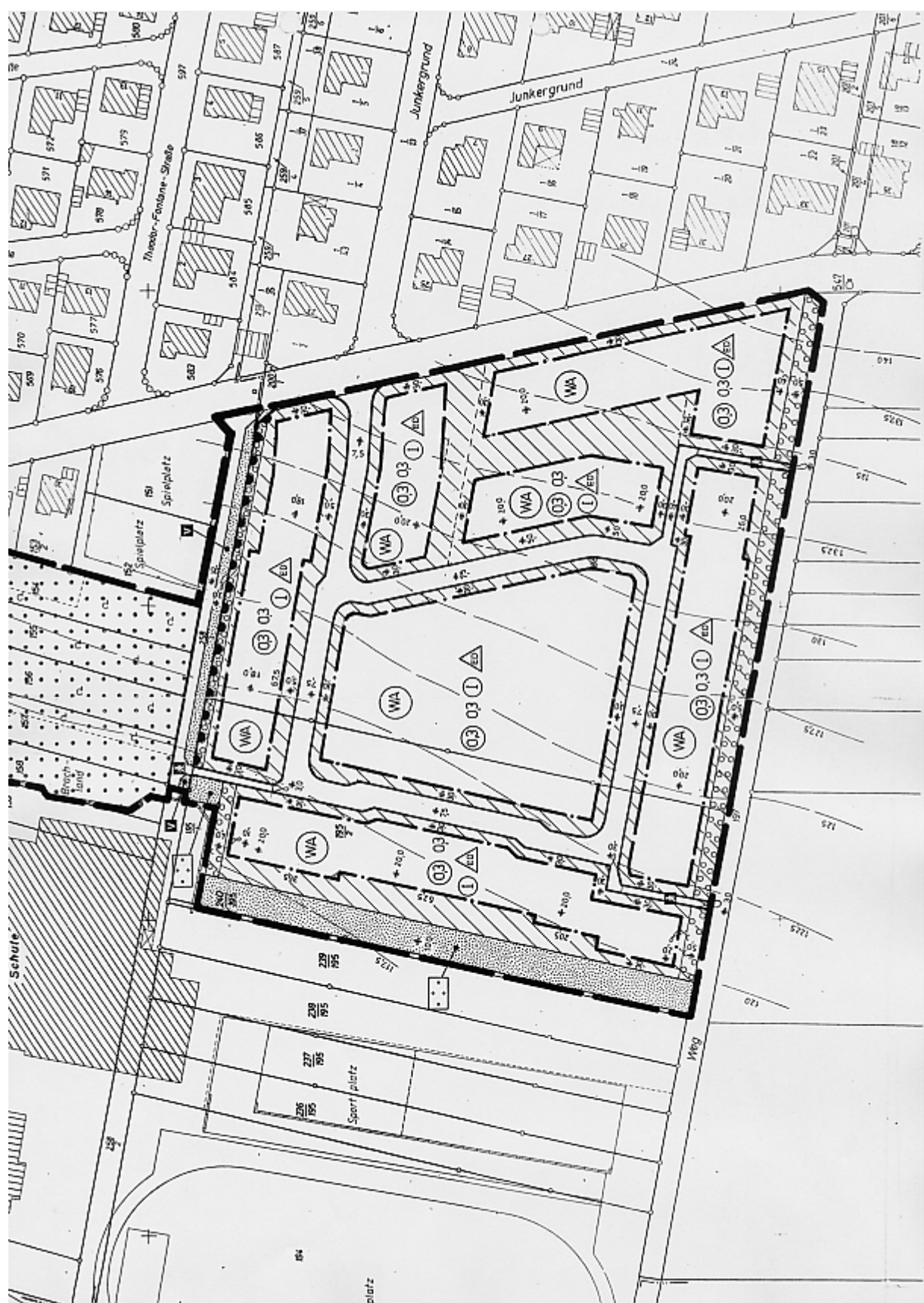
BEBAUUNGSPLAN NR.045
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

ÜBER DEM
SCHULZENTRUM

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG, NIEDERSÄCHSISCHE
BAUORDNUNG, BUNDESNATURSCHUTZGESETZ
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1, 4 und 7)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse



zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB- §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Verkehrsgrün

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen
an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünanlage, öffentlich
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Flächen für Wald / Stadtwald

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2 und 3)

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein zusätzliche Vollgeschoß als Ausnahme zulässig, wenn ein Teil der Räume durch den natürlichen Geländeverlauf im Untergeschoß so weit oberhalb der Erdoberfläche liegt, daß nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig ist.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem 5,00 m breiten Pflanzstreifen einheimische hochwerdende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm, Mindestpflanzhöhe 2,00 m) und Großsträucher (natürliche Wuchshöhe über 1,80 m) anzupflanzen und zu erhalten. Für je 15 m angefangene Pflanzstreifenlänge sind mindestens ein Laubbaum und fünf Großsträucher anzupflanzen.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind auf dem 3,00 m bzw. 4,00 m breiten Pflanzstreifen einheimische hochwerdende Laubbäume (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm, Mindestpflanzhöhe 2,00 m) und Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Für je angefangene 15 m Pflanzstreifenlänge sind ein hochwerdender Laubbaum und 2 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
4. Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück ein hochwerdender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung oder Obstbäume als Hochstamm, Mindestpflanzhöhe 2,00 m) anzupflanzen und zu erhalten.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der öffentlichen Grünanlage je 200 m² angefangener Grundstücksfläche ein einheimischer hochwerdender Laubbaum (I. oder II. Größenordnung, Mindestpflanzhöhe 2,00 m) und sechs Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind im Bereich der Verkehrsflächen 17 hochwerdende einheimische Laubbäume (I. oder II. Größenordnung, Mindestpflanzhöhe 2,00 m) anzupflanzen und zu erhalten.
7. Im allgemeinen Wohngebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 l/sek Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr anfallende Grund- und Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück zurückgehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 045 "Über dem Schulzentrum".

§ 2 Dachform

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und zweihüftige Pultdächer zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

§ 3 Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 25° bis 48°. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

§ 4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachpfannen/Ziegel im Farbton nach der Farbkarte RAL Nr. 2001 bis 2002, Nr. 3000 über 3002 bis 3003 und Nr. 8003 bis 8004 zulässig.

§ 5 Befestigungen auf dem Baugrundstück

Zufahrten und Gehwege innerhalb der Baugrundstücke sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 10 % Fugenanteil) zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die den §§ 2, 3, 4 und 5 dieser Örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

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