

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

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

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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

- E nur Einzelhäuser zulässig
A nur Hausgruppen zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
a Baugrenze

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

- M Mischverkehrsfläche
P Privatweg
F Fußweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Anlagen für Regenwasser)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St-Stellplätze, CP Carports)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen), LPB= Lärmpegelbereich
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung: Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA4 sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen...
2. Maß der baulichen Nutzung: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 wird festgesetzt, dass eine Firsthöhe von 9,5 m nicht überschritten werden darf...
3. Bauweise: Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 werden abweichende Bauweisen (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO)...

Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen

- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind Garagen und Carports sowie Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen...
4.2 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen (Schutzbereich der zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände) sind Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 12 BauNVO...
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus...
6. Zufahrten: Pro Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4,5 m zulässig.

- 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss der Flächen für die Wasserwirtschaft...
8. Erhalt von Bäumen und Sträuchern: Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern...
9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Der Lärmschutzwall ist in der auf die Herstellung des Lärmschutzwalles folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer mit standortheimischen Laubgehölzen...
10. Flächen für die Wasserwirtschaft (Anlagen für Regenwasser): Innerhalb der Flächen für Anlagen für Regenwasser sind Anlagen zur Versickerung des in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA2*, WA 3 und WA 4 sowie auf den öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen...
11. Regenwassermanagement: Im WA 1 ist das auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch geeignete technische Maßnahmen über Mulden oder Mulden-Rigolen zu versickern...
12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Innerhalb des Plangebietes darf die Befestigung von Stellplätzen sowie Zufahrten und Stellplätzen nur mit wasserdurchlässigen Materialien...
13. Immissionsschutz: 13.1 Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist ein mindestens 2,5 m hoher Lärmschutzwall anzulegen...
13.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5 (Stand 07/2016) vorzusehen.

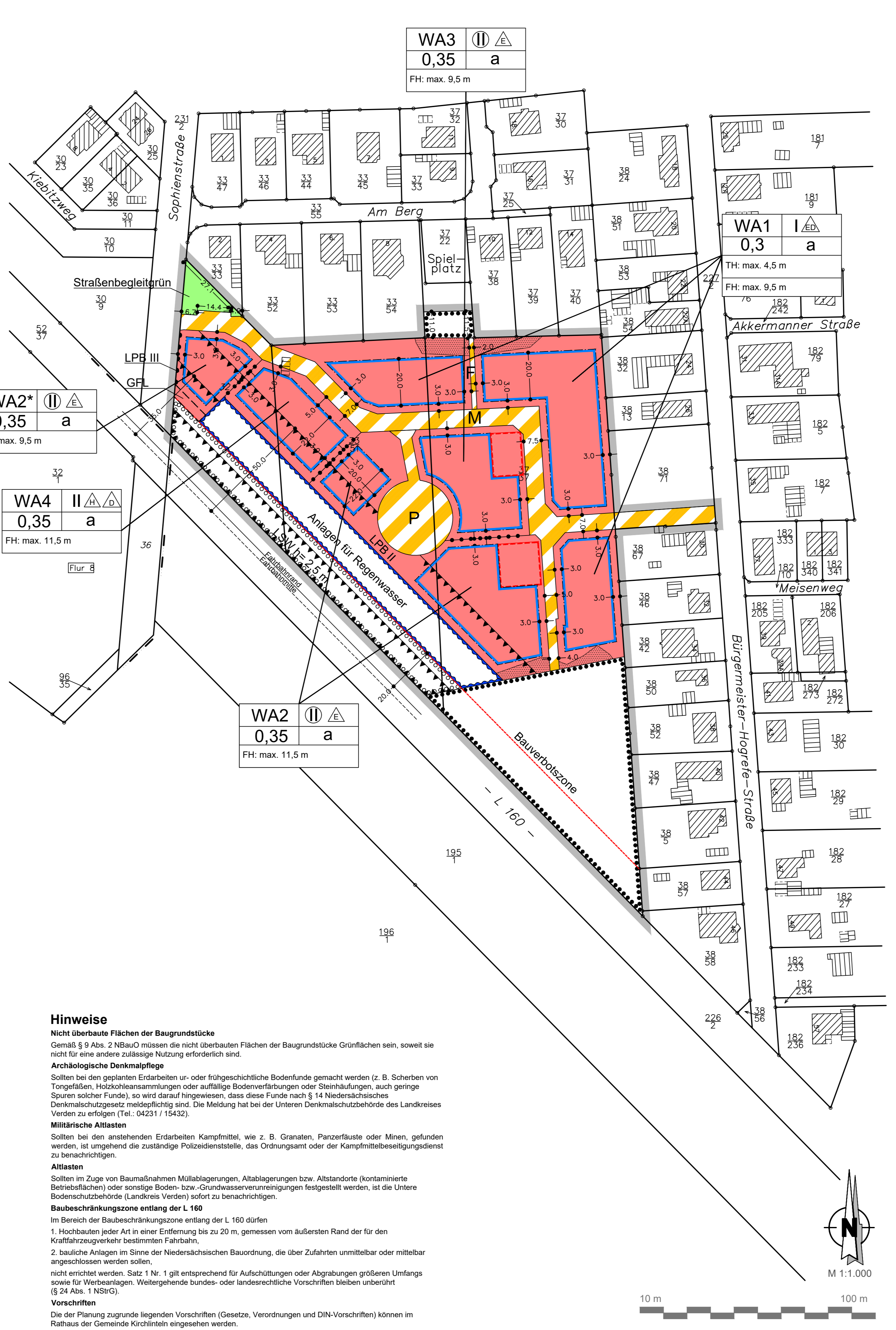
Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, Außenpegel Lr (außen), resultierendes Schallmaß (erf. R'w.res.). Rows include II, III, and IV categories with dB values and room types.

- 13.1 An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Lärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
13.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5 (Stand 07/2016) vorzusehen.
13.4 Im WA2* sind innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III dem Wohnen dienende Außenanlagen in Form von Terrassen oder Balkonen zur schallabgewandten Seite des Gebäudes auszurichten.

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen: Die Vorgärten der Baugrundstücke (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudestandort) sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Einfriedigungen: Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedigungen mit standortheimischen Laubholzhecken (z. B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche), Holzäune (naturliefernd, dunkelbraun, dunkelgrün), Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
3. Anzahl der notwendigen Einstellplätze: Unter Bezug auf § 47 NBauO wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze auf mindestens 1,5 Einstellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
4. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift: Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.



Bebauungsplan 63

Gemeinde Kirchlinteln

"Westl. Bgm.-Hogrefe-Straße" zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Hintern Berg-Erweiterung" (Verfahren gem. §13b BauGB)

mit örtlicher Bauvorschrift - Vorentwurf -



Präambel: Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Kirchlinteln diesen Bebauungsplan Nr. 63 beschlossen.

Aufstellungsbeschluss: Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchlinteln hat in seiner Sitzung am... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 beschlossen.

Planunterlage: Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © Jahr 2021 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Verden. Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Planverfasser: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von instara. Vahner Straße 180, 28309 Bremen. Tel.: (0421) 45 37 40 Fax: (0421) 45 46 84. Internet: www.instara.de E-Mail: info@instara.de

Öffentliche Auslegung: Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchlinteln hat in seiner Sitzung am... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung: Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchlinteln hat in seiner Sitzung am... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Satzungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde Kirchlinteln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten: Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am... ortsblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am... rechtsverbindlich geworden.

Verletzung von Vorschriften: Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Beglaubigung: Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein. Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH des Rechte vorbehalten. Bebauungsplan Nr. Gemeinde Kirchlinteln

Gemeinde Kirchlinteln, B-Plan Nr. 63, Westlich Bürgermeister-Hogrefe-Straße, Proj.-Nr. Z1306/07B, Größe: 59,4 x 67,9 mm/Seite