



Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 2 und 3

Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH1 4,50m

Traufhöhe 1 als Höchstmaß

TH2 7,00m

Traufhöhe 2 als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o

Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

OD

Ortsdurchfahrtsgrenze

Sichtfelder

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Feuerlöschbrunnen

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche, mit Zweckbestimmung Gärten

R

Regenwasserrückhaltung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 4

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 5

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Brenzelfeld mit ÖBV"

Textliche Festsetzungen

- Höhe baulicher Anlagen:
Gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m.Abw.3 BauGB u. § 16 BauNVO
 - Die Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf eine Firsthöhe von maximal 9 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. First im Sinne der Festsetzung ist die obere Begrenzung der Dachflächen.
 - Die Traufhöhe TF 1 in den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf eine Höhe von maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten und bezieht sich auf das oberste Vollgeschoss. Die Traufhöhe TF 2 gilt nur im Zusammenhang mit der Traufhöhe TF1 und bezieht sich auf ausgebaut Räume oberhalb des obersten Vollgeschosses. Hier ist eine zweite Traufe bis zu einer Höhe von max. 7,00 m über dem Bezugspunkt möglich. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
 - Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.
 - Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsflächen an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gebäude vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- Nebenanlagen:
 - Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt eingeschränkt:
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nur innerhalb der bebaubaren Fläche mit einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauBG i.V. § 9 Abs 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB
Innerhalb der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
 - Je 2,50 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Weißdorn, rote Heckenkirsche, roter Hartriegel, Holunder, rote Johannisbeere oder Haselnuss zu pflanzen.
 - Je 70 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Feld-Ahorn, Winter-Linde oder Trauben-Eiche zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.
 - Innerhalb der Anpflanzfläche ist eine Zuwegung in 3,00 m Breite zulässig.
- Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB mit der Funktion eines Sichtdreieckes Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Brenzelfeld II". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

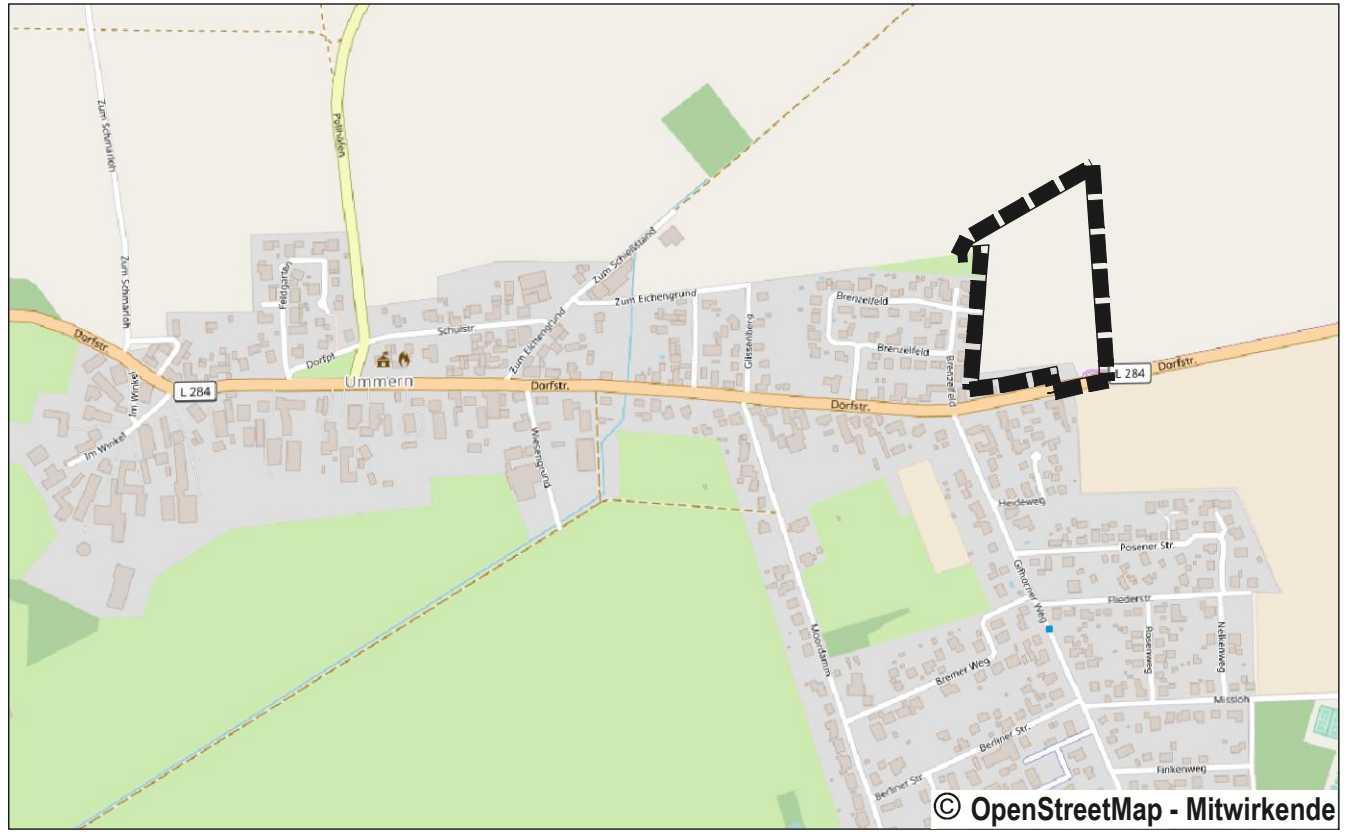
Für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50° zulässig. Dabei dürfen untergeordneten Dachflächen, wie die Nebenseite des Wohntrakts oder der Krüppelwalm, die festgesetzte Dachneigung von 50° überschreiten. Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei horizontalen höhenversetzten Firsten und Giebelflächen gebildet wird. Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches. Für die Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

§ 3 Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur nicht hochglänzende Dachdeckungen in den Farbreihen ROT (RAL 3009, 3011, 3013, 3016) und BRAUN (RAL 8004, 8012, 8015, 8016, 8019) und GRAU (RAL 7016, 7021, 7022, 7024) zulässig. Mischöne sind zugelassen. Bei flachgeneigten Dächern und Flachdächern sind auch begrünte Dächer zulässig. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig. Für Wintergärten und für Teile der Dachfläche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).



Gemeinde Ummern

Brenzelfeld II
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 4a (3) BauGB