

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

WA Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzungen Ziff. 1, 2 und 5

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

0,25 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

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

o offene Bauweise

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

K Kindergarten

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

Straßenverkehrsflächen, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Versorgungsfläche Wasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, s. textliche Festsetzungen Ziff. 4,5 und 6

Private Grünfläche

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

Regenwasserrückhaltebecken, s. textliche Festsetzung Ziff. 8

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 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzung Ziff. 7

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche im EG (Himm = 3,0m), s. textliche Festsetzung Ziff. 6

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche im ausgebauten DG (Himm = 5,8m), s. textliche Festsetzung Ziff. 6

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Für die allgemeinen Wohngebiete mit den Festsetzungen I Vollgeschöß, als Höchstgrenze und der Bauweise Einzel- und Doppelhäuser wird die zulässige Grundflächenzahl wie folgt festgesetzt:

Grundstücke bis 800 m²: GRZ 0,3
Grundstücke über 800 m²: GRZ 0,25

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch sonstige befestigte Freiflächen nur bis zu 25 von Hundert überschritten werden.

2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist als Ausgleich für die Bodenversiegelung je Baugrundstück ein großkroniger Laubbau wie Eiche, Linde oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch neue zu ersetzen.

3. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 12 großkronige Laubbäume wie Winterlinde, Feldahorn, Stiel- und Traubeneiche zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und ggf. durch neue zu ersetzen.

4. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:

a) Je angefangener 3 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz gem. der Artenliste 3 (siehe Anhang der Begründung) zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu setzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu verwenden.

b) Je angefangener 50 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz gem. der Artenliste 1 + 2 (siehe Anhang der Begründung) zu pflanzen.

c) Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

5. Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens entlang der Bundesstraße eine Lärmschutzmaßnahme als Erdwall bzw. als kombinierte Wand/Wall-Konstruktion mit einer Mindestschirmhöhe von 5 m über Gelände anzulegen. Die Maßnahme ist am südlichen Rand in gleicher Schirmhöhe mindestens 25 m tief, gemessen vom Scheitelpunkt der straßenbegleitenden Lärmschutzmaßnahme aus, in das Baugebiet hineinzuführen. Der westliche Wallfuß des Lärmschutzwalls, hat einen Abstand von 1m zur Straßenbegrenzungslinie zu halten.

6. Für die allgemeinen Wohngebiete im Nahbereich der Bundesstraße wird zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm auf der B 444 passiver Schallschutz festgesetzt:

a) Gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") ist bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Lärmpegelbereich III in der Erdgeschoszone bzw. im ausgebauten Dachgeschöß ein resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von 35 dB einzuhalten. Für die straßenabgewandten Hausseiten resultiert höchstens der Lärmpegelbereich II, entsprechend ist hier ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von 30 dB einzuhalten.

b) Für den Nachweis, daß die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere, passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.

7. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB wird entlang der Bundesstraße eine von der Bebauung freizuhalten Fläche von 20 m Breite, gemessen vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. In diesem Bereich gilt zugleich ein Zu- und Abfahrtsverbot. Die Lärmschutzanlage und die geplante fußläufige Erschließung sind hiervon ausgenommen.

8. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

a) Es sind Trockenbecken gemäß des hydraulischen Gutachtens anzulegen.

b) Die Pflanzflächen (außerhalb der Trockenbecken) sind zu 20 % mit Laubbäumen und Sträuchern gemäß den Artenlisten 1, 2 und 3 (siehe Anhang der Begründung) zu bepflanzen. Die Laubgehölze sind als Einzelbäume bzw. in Gehölzgruppen aus 2 bis 6 Exemplaren in einem maximalen Abstand von 15 m zu setzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen. Auf der übrigen Pflanzfläche ist durch die Aussaat einer Wiesenmischung aus standortheimischen Arten eine Wiese zu entwickeln. Die Wiesenbereiche sind extensiv zu pflegen.

c) Die Anlage von Wegen ist zulässig.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ilsede, den

.....
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29. März 2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Ilsede, den

.....
(Bürgermeister)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.06.2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Peine, den

.....
(Bürgermeister)

(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Bohlweg 1
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den

.....
(Planverfasser)

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.05.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 08.06.2001 bis 09.07.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

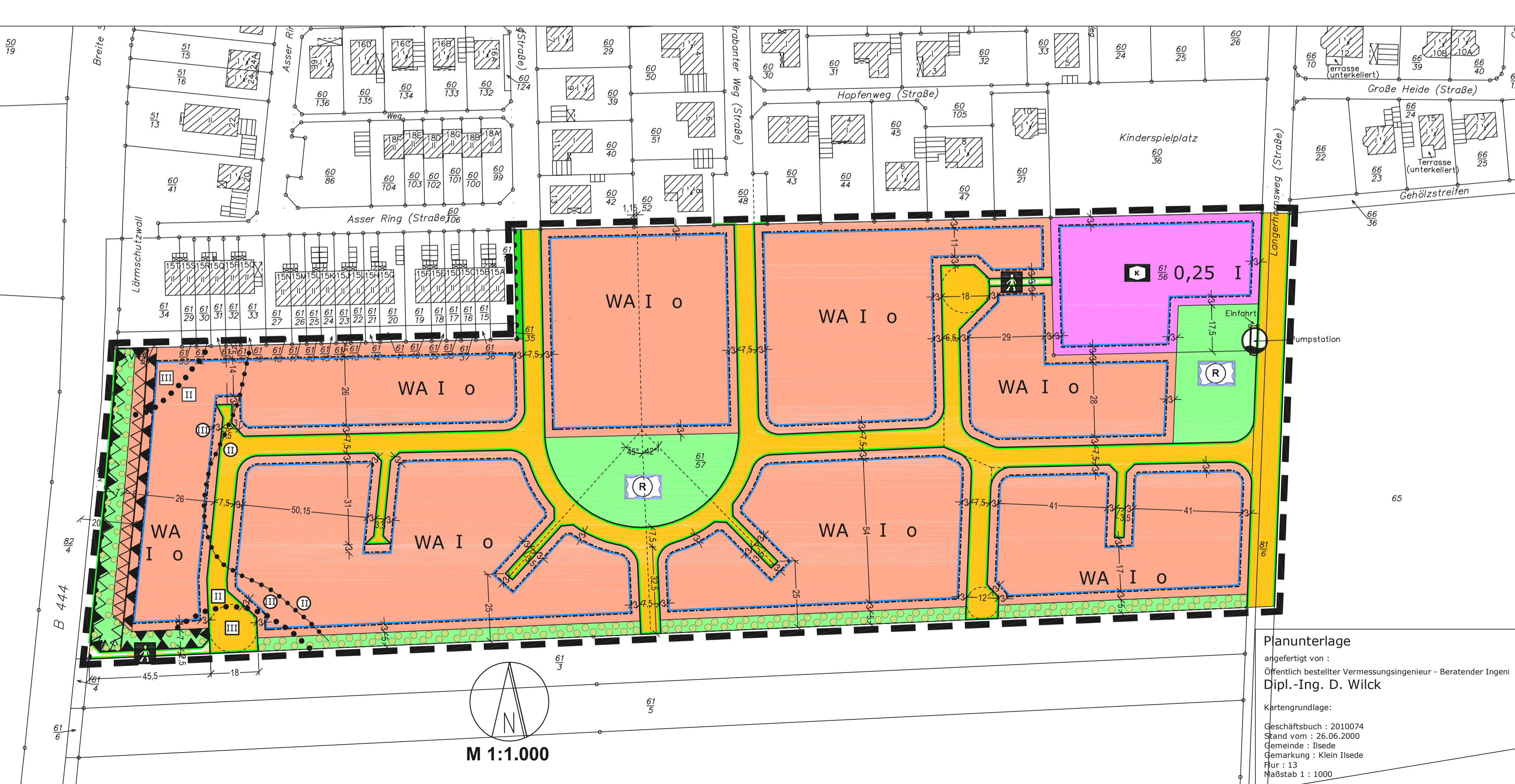
Ilsede, den

.....
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ilsede, den

.....
(Bürgermeister)



Planunterlage
angefertigt von :
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur - Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. D. Wilck
Kartengrundlage:
Geschäftsbuch : 2010074
Stand vom : 26.06.2000
Gemeinde : Ilsede
Gemarkung : Klein Ilsede
Flur : 13
Maßstab 1 : 1000

GEMEINDE ILSEDE
ORTSCHAFT KLEIN ILSEDE

Nr. 87
SÜDLICH LANGER HORN

BEBAUUNGSPLAN