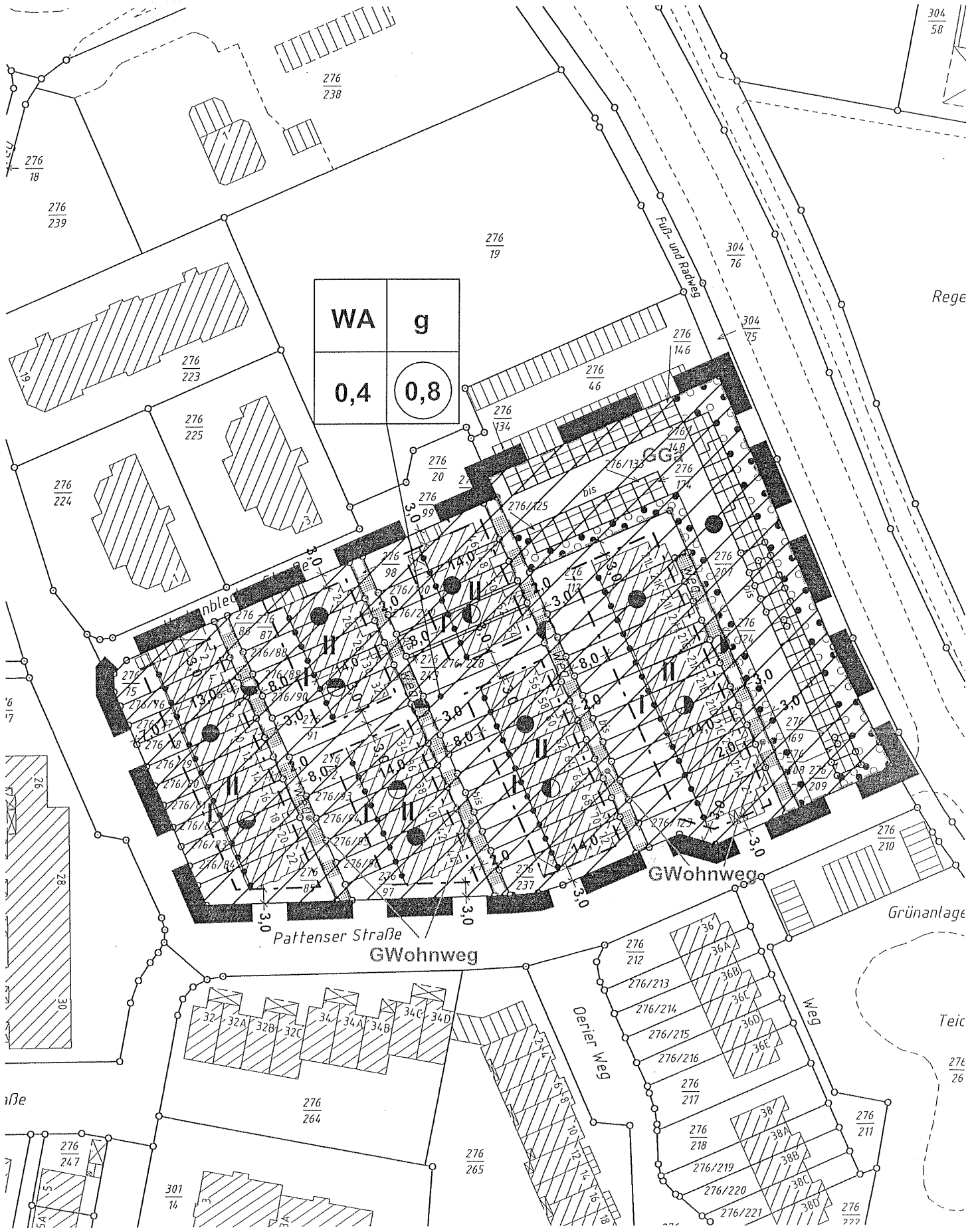
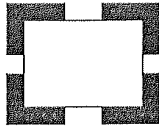


Bebauungsplan Nr. 131 - 2. Änderung
 Fassung für den Auslegungsbeschluss und den
 Satzungsbeschluss unter Vorbehalt



PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes



Allgemeines Wohngebiet

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

g

geschlossene Bauweise

0,4

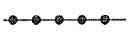
Grundflächenzahl

0,8

Geschossflächenzahl



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse

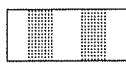


Fläche für Gemeinschaftsanlagen

GGa

Gemeinschaftsgaragen

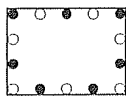
GWohnweg Gemeinschaftswohnwege



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger



Zuordnung der Gemeinschaftsgaragen/Gemeinschaftswohnwege



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bebauungsplan Nr. 131 - 2. Änderung Fassung für den Auslegungsbeschluss und den Satzungsbeschluss unter Vorbehalt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1) Zum Schutz der zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räume vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen der an das Plangebiet grenzenden Hauptverkehrsstraßen) wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass bei Neubau, Umbau und Erweiterung von Gebäuden für Wohnzwecke im Abstand von bis zu 80 m von der Erich-Panitz- Straße (ehem. Hauptstraße) sowie Peiner Straße (K 260), der Hildesheimer Straße, der Bundesstraße 443 und der Stadtbahnwendeschleife an den der Schallquelle zugewandten Gebäudeseiten nur solche Außenbauteile zulässig sind, deren resultierendes A-bewertetes Schalldämmmass mindestens 40 dB (A) beträgt. In den Bereichen mit mehr als 80 m Abstand muss das bewertete Schalldämmmass mindestens 35 dB (A) betragen.
- § 2) Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die entlang der Erich- Panitz- Straße (ehem. Hauptstraße), (K 260) festgesetzte Gemeinschaftsanlage als bauliche Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) an der Ostseite eine Mindesthöhe von 3,0 m über Gelände aufweisen muss. Die Garagenanlage ist lückenlos zu erstellen. Stellplätze anstelle von Garagen sind zulässig, wenn die Lücke durch eine mindestens 3,0 m hohe Wand geschlossen wird.
- § 3) Gemäß § 21a (2) BauNVO können der Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen, hinzugerechnet werden.
- § 4) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf der Geländeoberfläche erstellte, nicht überdachte Stellplätze mit "Öko- Verbundpflaster", Betonfilter- oder Rasensteinen oder vergleichbar wasserdurchlässigem bzw. -speicherfähigem Material zu befestigen sind.
- § 5) Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Flächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den WA- und MI- Gebieten bis zu einer GRZ von max. 0,7 (= erweiterte GRZ) überschritten werden kann. Hierbei werden die gemäß TF § 4 befestigten Flächen lediglich zur Hälfte angerechnet. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der baulichen Anlagen auf den Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Wohnweg und Gemeinschaftsgaragen) mitzurechnen.
- § 6) Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen bzw. Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- § 7) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das Oberflächenwasser von den öffentlichen Fußwegen auf den angrenzenden, gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen, zu versickern ist.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§§ 56, 91, 97 u. 98 NBauO)

- § 1) Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der ÖBV entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 "Wendeschleife Rethen" mit Ausnahme der festgesetzten Gewerbegebiete.
- § 2) Gestaltungsanforderungen an Dächer
- (1) Als Dachform sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen nicht unter 15° und nicht über 48° zulässig.
 - (2) Für folgende Gebäude oder Gebäudeteile sind abweichend von Absatz 1 auch Flachdächer zulässig:
 - a) Garagen mit Ausnahme von Gemeinschaftsgaragen
 - b) Nebenanlagen im Bauwuch
 - c) untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Bauwiches
 - d) Windfangbauten
 - e) Carports
 - f) Terrassenüberdachungen, eingeschossige Anbauten und untergeordnete Gauben

HINWEIS

- 1) Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist der Träger von Bau- und sonstigen Maßnahmen verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten 6 Wochen vorher dem Nds. Landesverwaltungsamt, Institut für Denkmalpflege, Scharnhorststr.1, 30175 Hannover, schriftlich anzuzeigen.