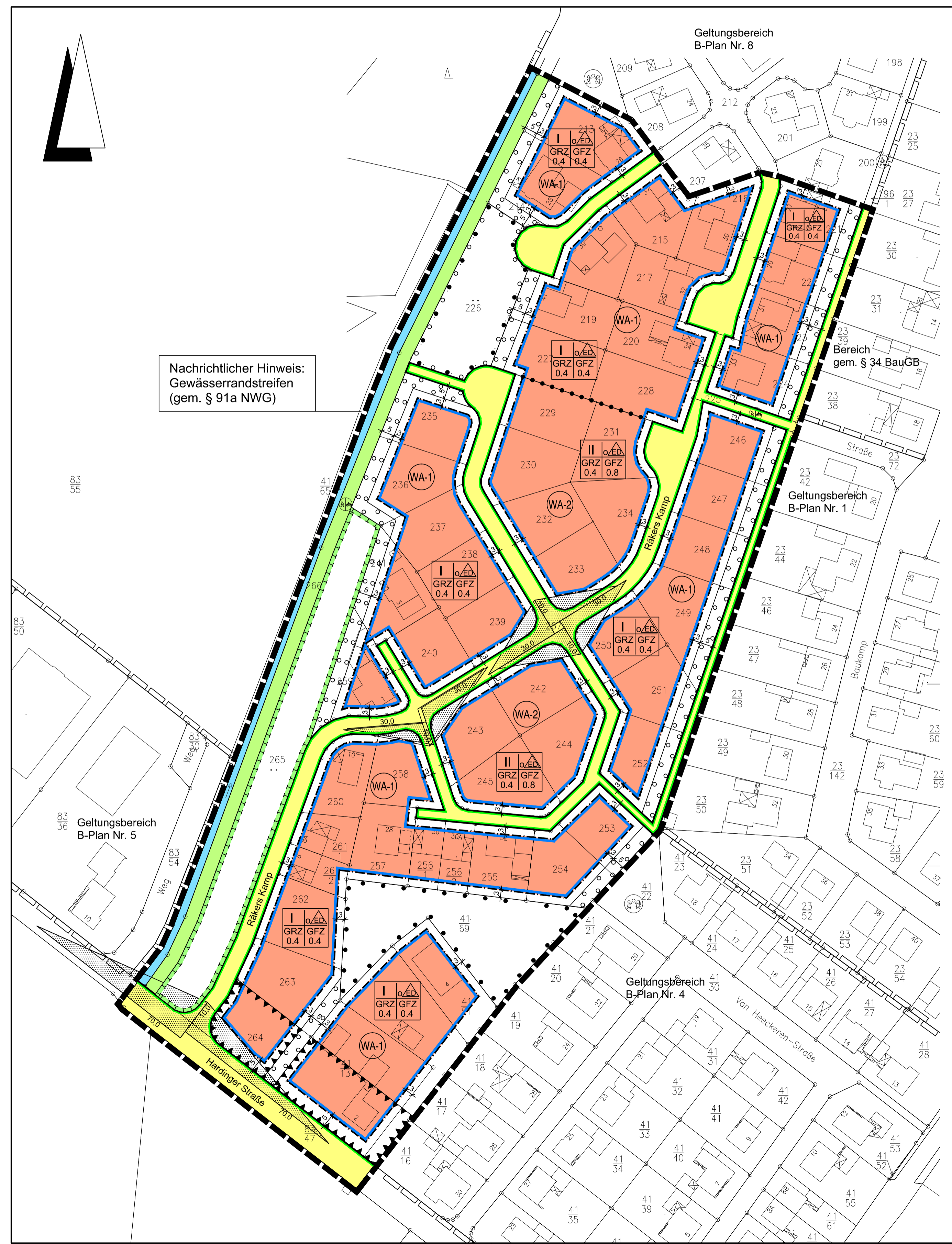


GEMEINDE LAGE BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "WESTLICHER BAUKAMP II"

1. vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB



Nachrichtlicher Hinweis:
Gewässerrandstreifen
(gem. § 91a NWG)

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I, S. 132) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Flurstücksnummer
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

überbaubarer Bereich
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO
nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R Fuß- und Radweg

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

öffentliche Grünfläche / Unterhaltungstreifen

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

Wasserflächen

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und b BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelung (gem. § 1 (6) BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-1 und WA-2) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In jedem Wohngebäude (Einzelhaus) sind insgesamt nur zwei Wohnungen zulässig.
Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.

§ 3 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 30 % durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserundurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breittufig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen. Ansonsten ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen nicht zulässig.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen:
- für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind entsprechend dem Landschaftsökologischer Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

b) Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorten oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (sh. Pflanzenliste in der Anlage Landschaftsökologischer Fachbeitrag). Bei Abgang ist dieser zu ersetzen.

c) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum je 300 qm Verkehrsfläche zu pflanzen. Das Pflanzmaß muss mind. eine Fläche von 4 qm umfassen. (sh. Pflanzenliste in der Anlage Landschaftsökologischer Fachbeitrag)
Zusätzlich sind bei der Errichtung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum je drei Stellplätze ein Laubbaum in einem Pflanzbeet mit einer Fläche von mind. 4 qm zu pflanzen.

§ 5 Höhe der Gebäude (gem. § 9 (3) BauGB)

a) Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf in den WA-1- und WA-2-Gebieten nicht höher als 0,5 m über der Oberkante der fertigen Erschließenden Straße in Höhe des Schnittpunktes der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) liegen.

b) In den WA-1-Gebieten darf die Traufhöhe 4,0 m nicht über- und 2,75 m nicht unterschreiten. Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwälen bleiben unberücksichtigt. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden und den äußeren Schnittlinien von Unterkante Dachsparren und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Erschließungsstraße gemessen.

c) In den WA-2-Gebieten darf die Traufhöhe 2,75 m nicht unterschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden und den äußeren Schnittlinien von Unterkante Dachsparren und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Erschließungsstraße gemessen.

d) Gemäß § 66 NBauO sind Abweichungen von den Festsetzungen zur Traufhöhe in den WA-1- und WA-2-Gebieten zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glass u.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche unter 30 % der Grundfläche des Gebäudeteiles liegen, das den o.a. Anforderungen entsprechen muss.

e) Die maximale Firsthöhe in den WA-1- und WA-2-Gebieten darf 10,0 m nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden und Firstoberkante bzw. Oberkante Dachhaut in der Mitte des Gebäudes und rechtwinklig zur Erschließungsstraße gemessen.

§ 6 Passive Schallschutzmaßnahmen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In dem, in der Planzeichnung an der Hardinger Straße gekennzeichneten Bereich mit passiven Schallschutzmaßnahmen, sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße der Bauteile R_{w, res} anzugeben.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Südwestseiten der Gebäude; Vorderfronten (erforderliches R _{w, res}) (Nordwest- und Südostseiten der Gebäude; Seitenfronten (erforderliches R _{w, res})	Geschoss	Teilbereich Ausweisung
EG und OG			WA-1
			LPB III
EG und OG			LPB II
			30 dB

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionssschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Die Außenwohnbereiche von Wohngebäuden sind hier nach Nordosten zu orientieren.

§ 7 Außerkrafttreten von Satzungen

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Westlicher Baukamp II" (Ursprungsplan 2005) tritt außer Kraft und wird durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Westlicher Baukamp II" ersetzt.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform/Dachneigung
Dächer, mit Ausnahme von Dachaufbauten (Dachgauben) müssen im mit einer Dachneigung von mindestens 20° errichtet werden.
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

2. Dachgauben
Der Abstand der Dachgauben/ Dacheinschnitte zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen Dachgaube/ Dacheinschnitt und Traufe muss die Dachfläche, in Dachneigung gemessen, eine Breite von mind. 0,80 m aufweisen. Die Breite der Dachgauben darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 7d des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589), hat der Rat der Gemeinde Lage diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Westlicher Baukamp II", 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Lage, den 08.07.2014

(SIEGEL) Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Lage, Flur 5
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. LA-288/2013 Stand vom 15.01.2014). 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.

Nordhorn, den
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen.
- Katasteramt Nordhorn-

(SIEGEL)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lage hat in seiner Sitzung am 02.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister

Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde vom 03.04.2014 bis zum 05.05.2014 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2014 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

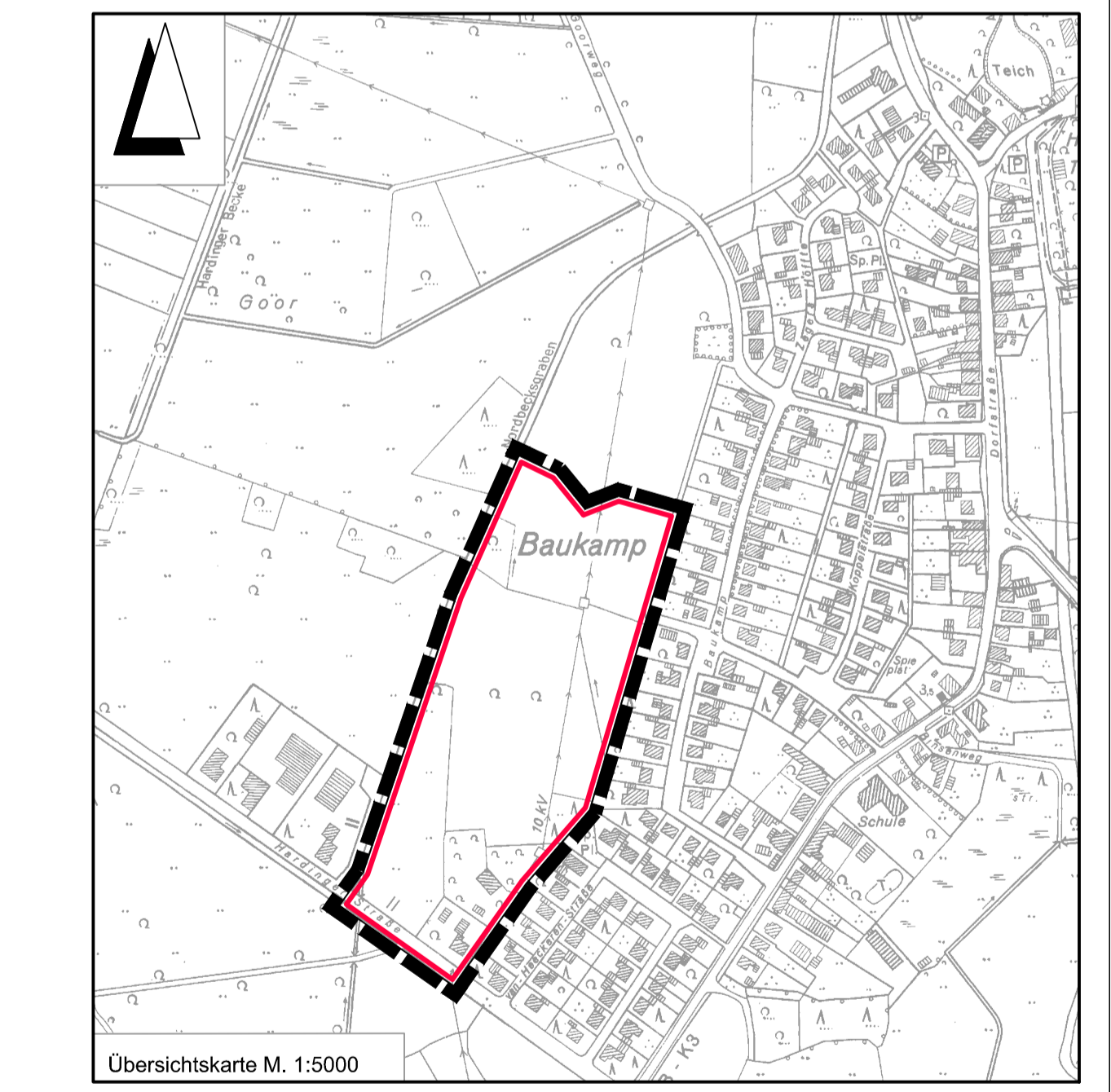
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verstöße gegen Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeanstandet.

Der Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:5000

Lagebezug: Gauß-Krüger Streifen 2

Entwurfsbearbeitung:	IPW	WINGENPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-68	Datum	Zeichen
			2014-01	Gr
			2014-01	Hd
			2014-07	Gr
			2014-07	Ev

Wallenhorst, 2014-07-08

Plan-Nummer: H:\GGB_NDR\21345\PLANE\bp_bplan-9-1-veroen_02.dwg(Layout) - (11-1-0)

GEMEINDE LAGE BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "Westlicher Baukamp II"

mit örtlichen Bauvorschriften 1. vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 1000 Untertage : 1 Blatt Nr. : 01