

Bauleitplanung der Gemeinde Luhden
Landkreis Schaumburg

**4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 19
"Am Golfplatz"**
einschl. örtlicher Bauvorschriften
über Gestaltung

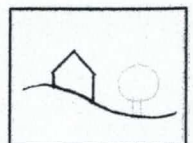
Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. § 13 a BauGB)

- Entwurf -

Maßstab: 1 :1.000

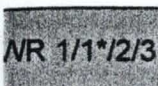
Stand 06/2014

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Reines Wohngebiet
(siehe textliche Festsetzungen)

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

§ 3 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

 Geschossflächenzahl

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

 Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO

 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

 offene Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

§ 22 BauNVO

 Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

 Straßenverkehrsfläche

§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

 Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE REGENWASSERABFALLENSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

 Trafostation

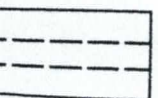
§ 9 (1) Nr. 12 und (6) BauGB

GRÜNFÄCHEN

 Öffentliche Grünfläche mit der
Zweckbestimmung: Spielplatz

§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

ANDEREN PLANZEICHEN

 mit Leitungsrechten zugunsten des Trägers der
Regenwasserkanäle (1) und der Gasleitung (2) zu
belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

 Quellwassergewinnungsgebiet (Zone IV)

§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB

3. Maße der
(gem. § 9 A

3.1 Die Ausdehnung
Gelände

3.2. Nebenanlagen
höchstens

3.3. Garagen je
Baufeldes

4. Anpflanzung

4.1 In den Reihen
Pflanzenlisten
anzupflanzen

4.2 Die Zahl der
Stellplätze
drei Stellplätze
Dabei müssen
Straßenbäume
zwischen den

4.3 Außenwände
BauNVO sind
zusammen
auf dem Wand
verwenden

4.4. In den gemauerten
versiegelten
Stammumfängen
Vegetations
Überfahren

4.5. Auf an die
4.1 und 4.2
Nummer 4.
Baum der für
dauerhaft zu

4.6. Alle Pflanzlisten
ersten Inge
endgültiger

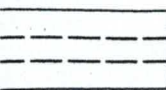

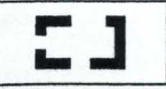
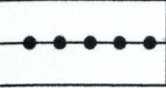
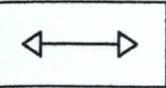
4.7 Das auf ver
Anschluss an
Golfsportan

4.8 Pflanzenlisten





Pflanzenlisten
großkronig:
Spitzahorn
Bergahorn
Rotbuche
Stieleiche
Winterlinde
Vogelkirsche

mittelkronig:
Hängebirke
Hainbuche
Traubenkirsche

SONSTIGE PLANZEICHEN

	mit Leitungsrechten zugunsten des Trägers der Regenwasserkanäle (1) und der Gasleitung (2) zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
	Quellwassergewinnungsgebiet (Zone IV)	§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
	Längsausrichtung der Hauptbaukörper	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Spielplatz
	Gebäude
$\frac{22}{6}$	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
	Bemaßung

Bodenrechtliche Festsetzungen

1. Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zweigeschossige Wohngebäude in der mit WR 2 bezeichneten Baufläche dürfen höchstens zwei Wohneinheiten enthalten. Dabei gelten die eigentumsrechtlichen Abschnitte von Doppel- oder Reihenhäusern je als ein Gebäude.

2. Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m § 16 BauNVO)

2.1 WR 1/WR 1*

Die Firsthöhe darf bei ein- und zweigeschossiger Bauweise höchstens 9,30 m betragen.

2.2 WR 2, WR 3:

Die Firsthöhe darf bei eingeschossiger Bauweise höchstens 9,30 m und bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 11 m betragen.

2.3 WR 1* und WR 2 (Ausnahmen)

Innerhalb der festgesetzten WR 1*- und WR 2-Gebiete darf abweichend von Nr. 2.1 und Nr. 2.2 die Gebäudehöhe nur 8 m betragen, wenn die in den örtlichen Bauvorschriften für diese Gebiete festgesetzte Dachneigung von mindestens 20 Grad unterschritten wird.

2.4 Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen zu 2.1. bis 2.3 ist die vorhandene, mittlere Geländehöhe der je Einzelgebäude überbauten Fläche. Als Einzelgebäude gelten auch die einzelnen Nuteinheiten von Doppel- und Reihenhäusern.

Rotbuche
Stieleiche
Winterlinde
Vogelkirsch

mittelkroni
Hängebirk
Hainbuche
Traubenkir
Zitterpappi
Eberesche
Feldahorn

Pflanzenlis
Wildarten:
Holzapfel
Holzbirne
Vogelkirsch
sowie Kult

Pflanzenlis
Apfeldorn
Mehlbeere
Rotdorn
Stieleiche
Vogelbeer
Spitzahorn
Bergahorn
Winterlinde
Feldahorn
Hainbuche
Eberesche

Pflanzenlis
Selbstklimi
Immergrür
Efeu
Kletterhort
Wilder We

Ranker un
Pfeifenwin
Waldrebe
Geißblatt
Immergrün
Kletterrose
Chinesisch
Zaunrübe

Pflanzenlis
Felsenbirn
Buchsbaur
Kornelkirs
Quitte
Seidelbast
Forsythie
Zaubernus
Garteneibi
Bauernhor
Stechpalm
Deutsche I
Strauchros
Spierstrau
Flieder

3. Maße der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Ausdehnung von zweigeschossigen Gebäuden darf in Ost-West-Richtung oberhalb der Geländeoberfläche an keiner Stelle 20 m überschreiten.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 12 NBauO dürfen straßenseitige Baugrenzen um höchstens 1,5 m überschreiten.

3.3 Garagen jeder Bauart sind im Bauwuch an der nördlichen Grenze des mit WR2 bezeichneten Baufeldes unzulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 In den Reinen Wohngebieten ist je angefangenen 600 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum nach Pflanzenliste A oder ein Obstbaum der Pflanzenliste B mit mindestens 12 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.2 Die Zahl der nach Nr. 4.1 anzupflanzenden Bäume erhöht sich für jede ober- oder unterirdische Stellplatzanlage mit mehr als fünf Stellplätzen um einen Baum nach Pflanzenliste B je angefangene drei Stellplätze und um einen Baum nach Pflanzenliste C je angefangene drei Stellplätze. Dabei müssen die Pflanzungen der Bäume nach Pflanzenliste C wie nach den Anforderungen für Straßenbäume (Nummer 4.4) erfolgen und sind bei oberirdischen, gereihten Stellplätzen jeweils zwischen diesen so anzuordnen, dass nicht mehr als drei Stellplätze ununterbrochen gereiht sind.

4.3 Außenwandflächen von Garagen gemäß § 12 BauNVO und baulichen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb von Fenster- und Türbreiten zu mind. 50% zu begrünen, wenn zusammengebaute Anlagen dieser Art mehr als zwei notwendige Einstellplätze umfassen. Für je 3 lfdm. Wandlänge ist dazu mindestens eine Kletter- oder Rankpflanze nach Pflanzenliste D zu verwenden.

4.4 In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist je 150 qm versiegelter Fläche mit Abflussbeiwerten > 50% ein Baum der Pflanzenliste C mit mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Um jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 qm von jeglicher Versiegelung freizuhalten und nachhaltig vor Überfahren zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

4.5 Auf an die Golfplatz Anlage angrenzenden Baugrundstücken sind zusätzlich zu den nach Nummer 4.1 und 4.2 anzupflanzenden Bäumen je angefangenen 600 qm Grundstücksfläche ein Baum wie in Nummer 4.1 beschrieben oder auf mindestens 10 qm großen, zusammenhängenden Flächen je ein Baum der Pflanzenliste A als Heister und je vier Sträucher der Pflanzenliste E anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.6 Alle Pflanzbindungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode, vorzugsweise im Herbst, nach der ersten Ingebrauchnahme der zugehörigen Gebäude bzw. für Straßenbäume nach der Herstellung endgültiger Straßendecken zu erfüllen.

4.7 Das auf versiegelten öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist durch Anschluss an Regenwasserkanäle einer Rückhalte-Teichanlage auf der angrenzenden Golfplatzanlage zuzuführen.

4.8 Pflanzenlisten

Pflanzenliste A – groß- und mittelkronige Laubbäume

großkronig:

Spitzahorn

(Acer platanoides)

Bergahorn

(Acer pseudoplatanus)

Rotbuche

(Fagus sylvatica)

Stieleiche

(Quercus robur)

Winterlinde

(Tilia cordata)

Vogelkirsche

(Prunus avium)

mittelkronig:

Hängebirke

(Betula pendula)

Hainbuche

(Carpinus betulus)

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gem. § 84 NBauO i.V.m. § 80 NBauO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Am Golfplatz" in der Gemeinde Lühden, Flur 7.

1. Dächer/Höhen

1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper in den Reinen Wohngebieten sind als Sattel-, Pult-, Zelt- sowie Walmdächer (nicht jedoch Krüppelwalmdächer) mit jeweils gleicher Neigung der Hauptdachflächen auszubilden. Die Dachneigung darf nicht weniger als 20° und nicht mehr als 45° betragen. Die in Satz 1 beschriebenen Beschränkungen gelten nicht für Dachflächen, die überwiegend begrünt werden.

1.2 Die in Nr. 1.1 beschriebenen Beschränkungen gelten nicht für Dachflächen in WR 1*- und WR 2-Gebieten, wenn die Gesamthöhe des Baukörpers 8 m über Bezugsebene nicht überschreitet. In diesen Gebieten sind für diesen Fall auch Dachneigungen von 0° bis 20° zulässig. Als Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die vorhandene, mittlere Geländehöhe der je Einzelgebäude überbauten Fläche. Als Einzelgebäude gelten auch die einzelnen Nutzeinheiten von Doppel- und Reihenhäusern.

1.3 Für die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, sonstigen Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO und von Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

1.4 Für die in Nummer 1.1 und 1.2 genannten Dächer sind als Eindeckung nur Dachsteine in der Farbe "rot", "schwarz" oder „anthrazit“ nach der Farbliste und/oder Sonnenkollektoren, Solarzellen und sonstige Energiedachkonstruktionen auch anderer Farbe sowie Dachbegrünungen zulässig.

2. Außenwände

2.1 Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit Ausnahme von Flächen der unter Nummer 1.3 genannten Anlagen in den Farben "rot", "braun", "weiß" und "grau" nach der Farbliste auszuführen.

2.2 Für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Erker, Wintergärten bis 25 m² Grundfläche, Balkone, Türen und Fenstervorbauten ist die Verwendung anderer Farben zulässig.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen an Grenzen zur Golfplatz Anlage sind nur zulässig, wenn sie zur Hälfte ihrer Ansichtsfäche durchsichtig und nicht höher als 1,20 m sind.

3.2 Einfriedungen an nördlich oder östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie zur Hälfte ihrer Ansichtsfäche durchsichtig und nicht höher als 1,00 m sind.

4. Farbliste

Als "rot" im Sinne dieser Vorschrift gelten Farböne, die von den folgenden Farben laut Farbreakister RAL 840 HR eingegrenzt werden:

2001 Rotorange	3004 Purpurrot
2002 Blutorange	3005 Weinrot
3000 Feuerrot	3009 Oxidrot
3001 Signalrot	3011 Braunrot
3002 Karminrot	3013 Tomatenrot
3003 Rubinrot	3016 Korallenrot

Als "braun" im Sinne dieser Vorschrift gelten Farböne, die von den folgenden Farben laut Farbreakister RAL 840 HR eingegrenzt werden:

8001 Ockerbraun	8008 Olivbraun
8002 Signalbraun	8011 Nussbraun
8003 Lehmbraun	8012 Rotbraun
8004 Kupferbraun	8015 Kastanienbraun
8007 Röhbraun	8016 Mahagonibraun



- Vogelkirsche
(Prunus avium)
- mittelkronig:
Hängebirke
Hainbuche
Traubenkirsche
Zitterpappel
Eberesche
Feldahorn

Pflanzenliste B - Obstgehölze

- Wildarten:
Holzapfel
Holzbirne
Vogelkirsche
sowie Kultursorten

Pflanzenliste C - hochstämmige Laubbäume für Verkehrsflächen

- Apfeldorn
Mehlbere
Rothorn
Stieleiche
Vogelbeere
Spitzahorn
Bergahorn
Winterlinde
Feldahorn
Hainbuche
Eberesche

Pflanzenliste D - Fassadenbegrünung

- Selbstklimmer:
Immergrüne Kriechspindel (Euonymus fortunei)
Efeu
Kletterhortensie
Wilder Wein 'Veitchii'

Ranker und Schlinger:

- Pfeifenwinde
Waldrube
Geißblatt
Immergrünes Geißblatt
Kletterrose
Chinesischer Blauregen
Zaunrube

Pflanzenliste E - Sträucher als Heckengehölze

- Felsenbirne
Buchsbaum
Kornelkirsche
Quitte
Seidelbast
Forsythie
Zaubernuss
Gartenibisch
Bauernhortensie
Stechpalme
Strauchrosen, alte Sorten (Rosa ...)
Spierstrauch
Flieder

- 8001 Ockerbraun
8002 Signalbraun
8003 Lehmbraun
8004 Kupferbraun
8007 Rehbraun

Als "weiß" im Sinne dieser Vorschrift gelten Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden:

- 1013 Perweiß
1014 Eifenbein
1015 Helleifenbein
9001 Cremeweiß

Als "grau" im Sinne dieser Vorschrift gelten Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden:

- 7032 Kieselgrau
7035 Lichtgrau
7044 Seidengrau

Als "grau" im Sinne dieser Vorschrift gelten Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden:

- 7016 anthrazitgrau
7021 schwarzgrau
7024 graphitgrau
9004 signalschwarz
9011 graphitschwarz

III. Hinweise

Baunutzungsverordnung

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) erstellt worden.

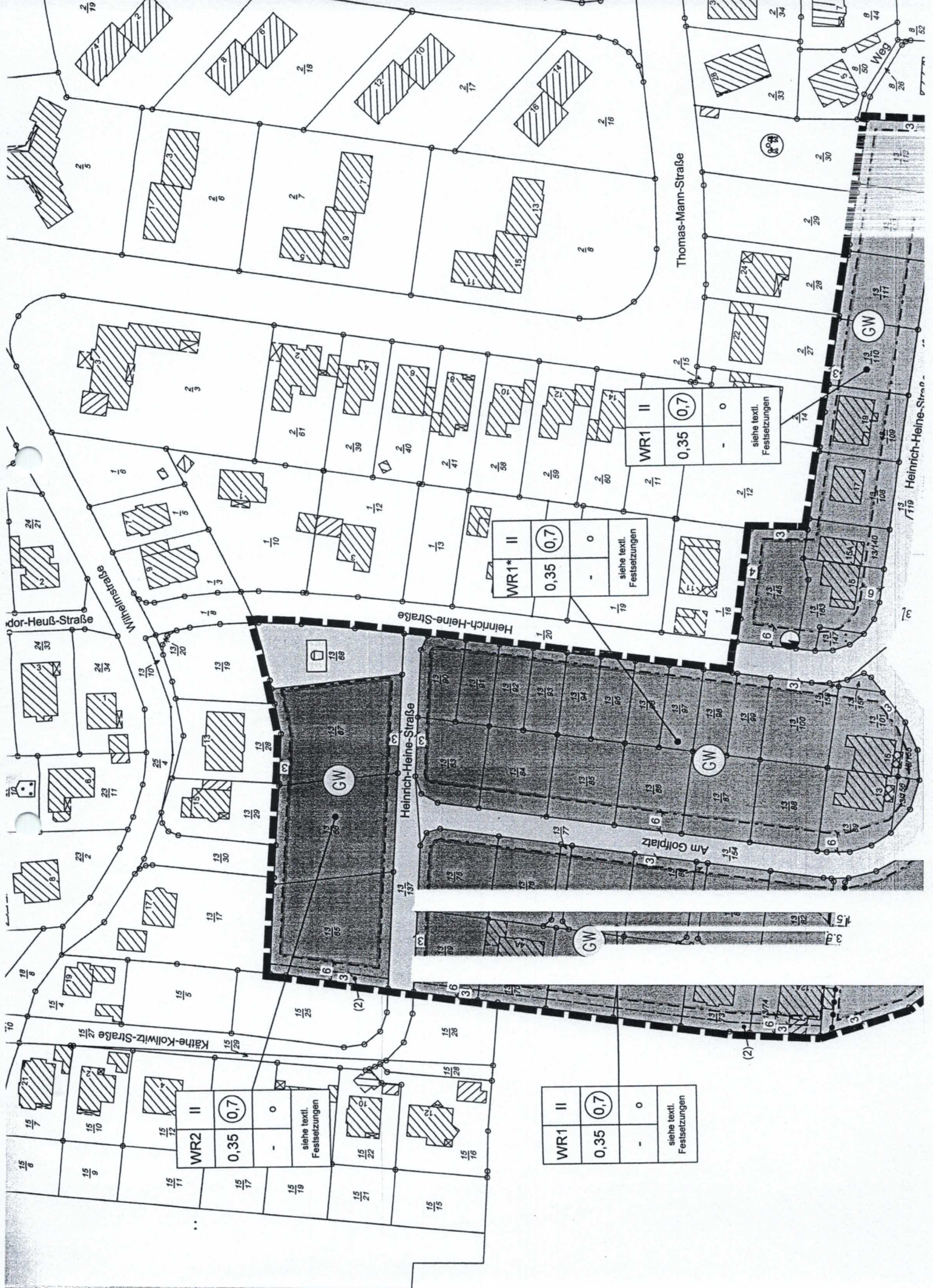
Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleensammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.:

05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Plangebiet B / Grünordnungsplan

Die in der Ursprungsfassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 "Am Golfplatz" für das Plangebiet B getroffenen zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 19 "Am Golfplatz" und den damit verbundenen Grünordnungsplan wird verwiesen.



WR2	II	0,35	0,7	0	siehe textl. Festsetzungen
15/7	15/8	15/9	15/10	15/11	15/12
15/13	15/14	15/15	15/16	15/17	15/18
15/19	15/20	15/21	15/22	15/23	15/24

WR1	II	0,35	0,7	0	siehe textl. Festsetzungen
13/75	13/76	13/77	13/78	13/79	13/80
13/81	13/82	13/83	13/84	13/85	13/86
13/87	13/88	13/89	13/90	13/91	13/92

WR1*	II	0,35	0,7	0	siehe textl. Festsetzungen
1/19	1/20	1/21	1/22	1/23	1/24
1/25	1/26	1/27	1/28	1/29	1/30
1/31	1/32	1/33	1/34	1/35	1/36

WR1	II	0,35	0,7	0	siehe textl. Festsetzungen
2/15	2/16	2/17	2/18	2/19	2/20
2/21	2/22	2/23	2/24	2/25	2/26
2/27	2/28	2/29	2/30	2/31	2/32

WR1	II	0,35	0,7	0	siehe textl. Festsetzungen
8/33	8/34	8/35	8/36	8/37	8/38
8/39	8/40	8/41	8/42	8/43	8/44
8/45	8/46	8/47	8/48	8/49	8/50

Heinrich-Heine-Straße

Thomas-Mann-Straße

Heinrich-Heine-Str. n.

Gör-Heuß-Straße

Wilhelmsstraße

Am Golfplatz

Käthe-Kollwitz-Straße

Heinrich-Heine-Straße

Heinrich-Heine-Straße

Heinrich-Heine-Straße

Heinrich-Heine-Straße

Heinrich-Heine-Straße

Heinrich-Heine-Straße

Heinrich-Heine-Straße

Heinrich-Heine-Straße

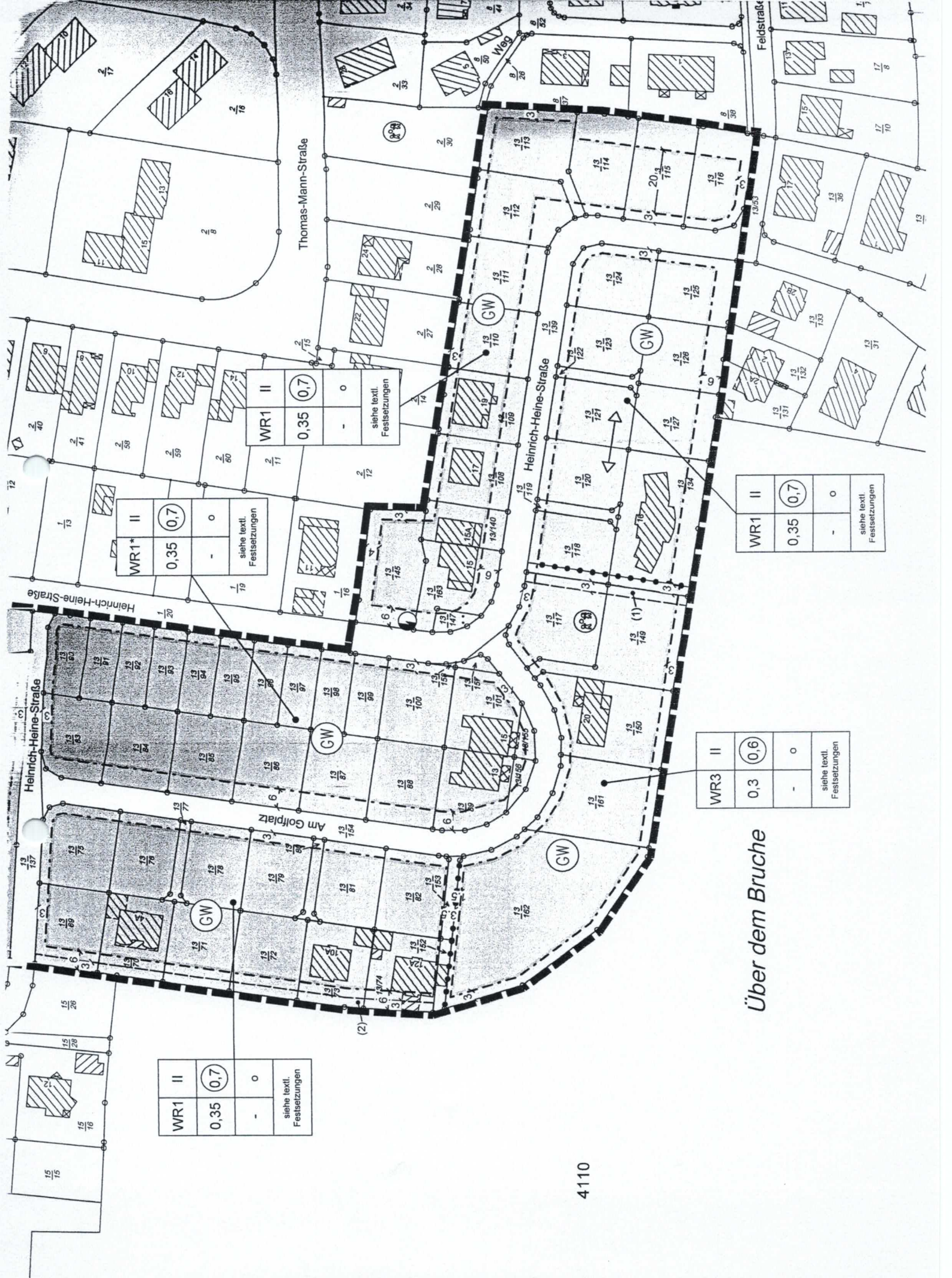
Heinrich-Heine-Straße

Heinrich-Heine-Straße

Heinrich-Heine-Straße

Heinrich-Heine-Straße

Heinrich-Heine-Straße



WR1	II	0,35	0,7	0	siehe textl. Festsetzungen
-----	----	------	-----	---	----------------------------

WR1*	II	0,35	0,7	0	siehe textl. Festsetzungen
------	----	------	-----	---	----------------------------

WR1	II	0,35	0,7	0	siehe textl. Festsetzungen
-----	----	------	-----	---	----------------------------

WR3	II	0,3	0,6	0	siehe textl. Festsetzungen
-----	----	-----	-----	---	----------------------------

WR1	II	0,35	0,7	0	siehe textl. Festsetzungen
-----	----	------	-----	---	----------------------------

Über dem Bruche