

**Bebauungsplan Nr. 37**  
**AM HOHEN GRODEN, OST**  
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung  
gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

# Übersicht

## Geltungsbereich



# Luftbild vom Geltungsbereich



# Planzeichnung



# Planzeichenerklärung

**WA** = Allgemeines Wohngebiet

|            |   |
|------------|---|
| <b>WA</b>  |   |
| <b>0,3</b> | <b>0,5</b>  |
| <b>a</b>   |  |
| <b>II</b>  | <b>GH max:<br/>10 m<br/>über NHN</b>  |

**0,3** = Die **Grundflächenanzahl**, auch als **GRZ** bezeichnet, gibt den Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der überbaut werden darf. Die GRZ wird mit ein oder zwei Dezimalstellen angegeben. Wird die GRZ mit 0,3 angegeben, bedeutet dies, dass 30% der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

**0,5** = **Geschossflächenzahl** (Ist im Bebauungsplan ein Vollgeschoss vorgeschrieben, so ist die GFZ identisch mit der GRZ. Die GFZ hat nur bei zwei oder mehreren vorgeschriebenen Vollgeschossen Bedeutung.) Bei einer **GFZ** von 0,5 darf die Fläche aller Vollgeschosse z.B. maximal 50 % der Grundstücksfläche betragen.

**a** = abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2); z.B. sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig; Gebäude mit max. Länge von 18 m zulässig; Stellplätze, Garagen, Carports sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**E+D** = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**II = 2 Vollgeschosse** sind möglich. Z.B. der Haustyp "Stadtvilla", wo im Obergeschoss keine schrägen zu sehen sind. Ein Flachdach wird gem. § 2 der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beim Wohngebäude ausgeschlossen. Die Mindestdachneigung muss 15 Grad betragen.

**GH max: 10 m über NHN = Maximale Gebäudehöhe** (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4); Damit haben die Bauwilligen die Möglichkeit, sowohl eingeschossige Gebäude mit steileren Dachneigungen als auch zweigeschossige Gebäude mit flacheren Dächern zu realisieren, wobei für beide Typen die gleiche maximale Gebäudehöhe gilt.

# Auszug aus den örtlichen Bauvorschriften

## § 4 Einfriedung

Freistehende Zäune jeglicher Art sind an den straßenzugewandten Seiten als Grundstücksabgrenzung grundsätzlich unzulässig. Einfriedungen sind nur aus Hecken und anderen Anpflanzungen erlaubt. Transparente Metallzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m können in die Hecken bzw. Anpflanzungen integriert werden.

## § 5 Vorgartengestaltung

Im Bereich zwischen der vorderen Bauflucht der Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) sind die nicht durch Gebäude, Zuwegungen, Garagenzufahrten oder Stellplätze überbauten Flächen der Grundstücke als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen. Komplettversiegelungen sowie die Herrichtung als Schotter-, Splitt- oder Kiesfläche sind nicht zulässig.

Um das Baugebiet möglichst **„naturnah und grün“** zu gestalten, sowie den Versiegelungsgrad gering zu halten, wurden die Bauvorschriften zur Einfriedung und Vorgartengestaltung als Ergänzung aufgenommen.

Weiterhin wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im nördlichen Bereich als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben.

# Allgemeine Erläuterungen zum Plangebiet

- Aufgrund der Nähe zur L 875 muss eine **Anbauverbotszone** von 20 m eingehalten werden. Jegliche Abgrabungen und Bebauungen sind unzulässig.
- Durch die Nähe zur L 875 liegt eine Vorbelastung im Rahmen von Verkehrslärmimmissionen vor. Entsprechende **Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109** wurden eingerichtet. Um die Nutzer im Allgemeinen Wohngebiet über das Ausmaß und die Folgen der Lärmbelastung in Kenntnis zu setzen, sind im Bebauungsplan die Bereiche, in denen Überschreitungen auftreten, besonders als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet.
- „Naturschutz“ = **Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher** festgelegt.
- „Entwässerung“ = **Fläche für Regenwasserrückhaltung sowie Räumstreifen** wurden festgelegt.
- **Verkehrsflächen (Straßen, Wegeflächen)** = Es wird im als Anbindung zu den Straßen „Auf dem Strepel“ und „Hauptstraße“ (L 875) entsprechende Flächen als Geh- und Radweg ausgewiesen. Die verkehrliche und sonstige Erschließung erfolgt nur über die Straße „Am Hohen Groden“.

# Möglicher Aufteilungsvorschlag (Max. 18 Baugrundstücke)



**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!**



**Lemwerder**

Zukunft am Fluss

Fachbereich II – Technische Dienste, Planung und Ordnung

Ansprechpartner:

Herr Paack

[paack@lemwerder.de](mailto:paack@lemwerder.de)