

Textliche Festsetzungen (Entwurf vom 31.01.2023)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA)

Innerhalb der WA-Gebiete sind die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 40 von Hundert überschritten werden. Stellplätze und Zufahrten aus Rasenpflaster mit mind. 3 cm breiten Fugen oder vergleichbar wasserdurchlässigen Materialien sind nur zu 50 % ihrer Fläche auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

3. Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der WA-Gebiete nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 BauNVO). Ausnahmsweise können weitere Stellplätze im Vorgartenbereich zugelassen werden, wenn diese im direkten Zufahrtsbereich von Garagen und Carports liegen (§ 12 BauNVO) und durch entsprechende Ausführung, z.B. Gestaltung, Anordnung und Eingrünung der baulichen Anlagen, sichergestellt ist, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

4. Begrünungsmaßnahmen

4.1 Erhaltenswerter Baumbestand

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt, über das normale Maß gärtnerischer Pflege beschnitten oder durch Einschränkungen seiner Lebensbedingungen geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde gem. § 31 (1) BauGB zulassen, wenn der Baum biologisch abgängig ist. In diesem Fall sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4.2 Pflanzmaßnahmen

Auf den Baugrundstücken der WA-Gebiete, auf denen kein erhaltenswerter Baumbestand festgesetzt ist, ist je Baugrundstück mindestens ein heimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB ein Baum gleicher Art nachzupflanzen.

5. Flächenversiegelung im Bereich festgesetzter Bäume

Im Kronen- und Wurzelbereich der festgesetzten und anzupflanzenden geschützten Bäume sind jegliche Flächenversiegelungen oder -verdichtungen unzulässig (§ 9 (1) 20 BauGB). Gartenhäuser, Schuppen, Holzunterstände, Pools, etc. sind in diesem Bereich nicht zulässig. Bei Schachtungen (z.B. Brunnen) darf der Wurzelbereich der Bäume nicht beschädigt werden.

6. Klimaschutz

6.1 Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien

Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien vorzusehen, um den überwiegenden oder kompletten Energiebedarf des Gebäudes hierüber abzudecken. Alternativ kann auch der Anschluss an ein Leitungsnetz erfolgen, das durch entsprechende zentrale Anlagen (z.B. Blockheizkraftwerke für die einzelnen Quartiere), welche erneuerbare Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nutzen, gespeist wird. (§ 9 (1) 23b BauGB)

6.2 Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/ Solarthermie)

Im gesamten Plangebiet sind die Dachflächen neu zu errichtender Gebäude zu einem Anteil von mindestens 50% mit PV-Anlagen auszustatten. Alternativ können Fassaden der Gebäude für die Anbringung der PV-Anlagen genutzt werden.

6.3 Ölheizungen

Im gesamten Plangebiet ist bei Neubauten zur Verbesserung der Luftqualität die Verbrennung von Heizöl ausgeschlossen. (§9 (1) 23a BauGB)
Eine Ausnahme bilden die Anlagen, die dem Treibhaus-Immissionshandelsgesetz unterliegen oder einen der Ausnahmetatbestände des § 72 (4) 1-4 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfüllen.

Pflanzliste

(standortheimische Gehölze und weitere geeignete Arten)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
Großbäume					
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	20 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	leuchtend gelbe Herbstfärbung	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	25 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	15 – 25 m	Sonne bis Halbschatten	braune Kätzchen	
Sand-Birke	Betula pendula	18 – 25 m	Sonne	weiße Rinde	
Moor-Birke	Betula pubescens	10 – 20 m	Sonne	weiße Rinde	
Rotbuche	Fagus sylvatica	25 – 30 m	Sonne bis Schatten	gelbe Herbstfärbung	
Esche	Fraxinus excelsior	25 – 40 m	Sonne bis Halbschatten	gefiedertes Blatt	
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	10 - 30 m	Sonne	gelbe Kätzchen	
Zitter-Pappel (Espe)	Populus tremula	10 – 25 m	Sonne	anspruchlos, dichtes Wurzelsystem	
Trauben-Eiche	Quercus petraea	20 – 35 m	Sonne	anspruchlos	
Stiel-Eiche	Quercus robur	25 – 35 m	Sonne	anspruchlos	
Silber-Weide	Salix alba	15 – 25 m	Sonne	silbriges Laub	
Winter-Linde	Tilia cordata	18 – 25 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Blüten	
Berg-Ulme	Ulmus glabra	25 – 35 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	15 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	anspruchsvoll	
Feld-Ulme	Ulmus minor	25 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	Ausläufer bildend	
Mittelhohe Bäume und Kleinbäume					
Feld-Ahorn	Acer campestre	5 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	gelb-orange Herbstfärbung	
Hainbuche	Carpinus betulus	10 – 20 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Wild-Apfel	Malus sylvestris	3 – 10 m	Sonne bis Halbschatten	rosaweiße Blüten	
Vogel-Kirsche	Prunus avium	15 – 20 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Echte Traubenkirsche	Prunus padus	8 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Bruch-Weide	Salix fragilis	8 - 15 m	Sonne bis Halbschatten	grüngelbe Kätzchen	
Lorbeer-Weide	Salix pentandra	10 – 20 m	Sonne bis Halbschatten	Blatt duftet nach Balsam	
Eberesche	Sorbus aucuparia	6 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, orangefarbene Beeren	
Bodendecker/ Kletterpflanzen					
Efeu	Hedera helix	Bis 20 m	Halbschatten bis Schatten	immergrünes Blatt	Früchte
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum	3 – 6 m	Sonne bis Halbschatten	gelblich-weiße duftende Blüten	

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß §§ 84 der Niedersächsischer Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Traufhöhen

Die Traufhöhe aller Gebäude innerhalb der WA-Gebiete darf nicht höher als 6,0m liegen.

Die Traufhöhe gibt die Höhe des Schnittpunktes Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Sparren und der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bzw. privaten Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte, an.

2. Firstrichtungen

Innerhalb der Baugebiete ist auf den überbaubaren Flächen durch Verwendung des betreffenden Planzeichens geregelt, wie die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude auszurichten ist.

3. Dächer

Die Dächer der Wohngebäude innerhalb der WA-Gebiete sind als gleichwinkelig geneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit mindestens 35° bis maximal 45° auszubilden. Dächer mit einer geringeren Dachneigung sind bei Wohngebäuden nur mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

Garagen mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von maximal 15° Grad sind extensiv zu begrünen.

Die Kombination von extensiven Gründächern mit Anlagen für Photovoltaik bzw. Solarthermie („Solar-Gründach“) ist zulässig, wenn mindestens 50% der jeweiligen Dachfläche extensiv begrünt wird.

Die Summe der Breiten von Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben darf nicht mehr als 50 % der Gesamtbreite der jeweiligen Dachfläche ausmachen. Der seitliche Abstand von Dachaufbauten vom Rand der Dachfläche muss mindestens 2,00 m betragen.

4. Doppelhausgestaltung

Doppelhäuser sind in ihrer Ansichtswirkung insbesondere hinsichtlich der

- Dachform und –neigung,
- Traufhöhe,
- Fassadengliederung sowie
- Material und Farbauswahl

spiegelbildlich auszuführen. Vor- und Rücksprünge zwischen den Doppelhaushälften sind nicht zulässig.

Von der spiegelbildlichen Ansichtswirkung hinsichtlich der Fassadengliederung sowie der Unzulässigkeit von Vor- und Rücksprüngen zwischen den Doppelhaushälften kann zur Erzielung einer bewussten architektonischen Gestaltung ausnahmsweise abgewichen werden, wenn diese durch eine Errichtung der Doppelhaushälften zum selben Zeitpunkt im Rahmen eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes erfolgt.

5. Einfriedungen

Einfriedungen als Abgrenzungen zu Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante Terrain zulässig. Als Material für Einfriedungen sind Zäune mit senkrechter Lattung aus beidseitig gradlinig besäumten Holzbrettern, gemauerte Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk sowie natürliche Einfriedungen in Form von Gehölzen und Heckenpflanzungen (Bspw. Carpinus, Liguster, Fagus, Crataegus, etc.) zulässig. Soweit Heckenpflanzungen blickdicht angeordnet werden, ist auf der straßenabgewandten Heckenseite die Errichtung von Maschendrahtzäunen oder Doppelstabmaschenzäunen bis max. 1m Höhe über Oberkante Terrain zulässig.

Soweit Einfriedungen eine Höhe von 0,4 m nicht überschreiten, ist eine Ausführung aus Holz ohne senkrechte Lattung oder Naturstein ebenfalls zulässig.

6. Müllentsorgung

Zur Gewährleistung der Müllentsorgung sollen entlang der Straße Flächen zum Aufstellen von Müllbehältern vorgesehen werden. Die Müllsammelplätze sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Haupt- und Nebenanlagen einzubeziehen.

Hinweise:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Wasser- und Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Sollten bei Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

Es ist angestrebt, das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende Oberflächenwassers sämtlicher Dachflächen; Wohnwege und sonstiger befestigter Flächen wie Zufahrten zur Versickerung zu bringen.