

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Es werden folgende Mindestgrundstücksgößen festgesetzt:
für Einzelhäuser 800 m²
für Doppelhaushälften 500 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.3 Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude beträgt maximal:
2 Wo je Einzelhaus
1 Wo je Doppelhaushälfte.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.4 In Wohngebäuden ist die zweite Wohnung nur im ausgebauten Dachgeschoss über dem 1. Vollgeschoss zulässig.
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 1.5 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFF), gemessen in der Mitte des Gebäudes, darf maximal 0,50 m über vorhandenem Gelände liegen.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 1.6 Pro Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Grundstück mindestens 2 Stellplätze inklusive Garage und Carport anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Baugrundstück eine Ein- bzw. Ausfahrt von höchstens 4,00 m Breite sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite max. 5,00 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 + 20 BauGB)
- 2.2 Stellplätze und Grundstückszufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Oberflächenentwässerung / Versickerung der Niederschlagswässer

- 3.1 Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Plangebiet die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den eigenen Grundstücken zurückzuhalten und dezentral

dort zu versickern (gemäß ATV Arbeitsblatt A 138). Ist eine solche dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands im Einzelfall gänzlich nicht möglich, ist ausnahmsweise und auf Nachweis des wasserwirtschaftlichen Erfordernisses eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung möglich. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.
(§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

4. Grünordnung / landschaftspflegerische Maßnahmen / Bodenschutz

- 4.1 Für die in den textlichen Festsetzungen Nrn. 4.2 + 4.3 aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Laubgehölze (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Für Lieferung und Ausführung ist die DIN 18 916 zugrunde zu legen. (Pflanzempfehlungen / Arten und Qualitäten siehe Anlage 1 zur Begründung)
Die Gehölze sind zu erhalten, insbesondere in der Anwachs- und Stabilisierungsphase gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.2 Pro Wohngebäude ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 1 standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger, heimischer Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1a BauGB)
- 4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei der sonstigen Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern und Bäumen überwiegend, d.h. mehr als 50%, standortheimische Laubgehölze oder hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.4 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. zur Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.5 Die Waldflächen sind dauerhaft zu erhalten und in ihrem Bestand zu entwickeln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 4.6 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Abgrabungen und Aufhöhungen nur zulässig, soweit dies zur Herstellung der Gebäude und Zufahrten erforderlich ist. Das vorhandene Relief auf den übrigen Grundstücksflächen ist zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

5. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(§ 66 Abs. 6 NBauO i.V.m. § 80 Abs. 3 + 5 und § 84 Abs. 3 und 6 NBauO)

5.1 Wohngebäude

- (1) Wohngebäude sind mit sichtbaren Außenwänden mit mindestens 2,00 m Höhe über Erdgeschoss-Rohfußboden herzustellen. Sie sind in den Farbtönen Rot oder Rotbraun aus Verblendziegeln sowie weiße Verblender oder Vormauersteine in Verbindung mit anthrazitfarbenem Dach zu gestalten (Herstellerangaben). Gauben

und Giebel oberhalb der Traufhöhe und untergeordnete Bauteile können mit Holz verschalt werden. Untergeordnete Bauteile dürfen als Stahl-Glaskonstruktion erstellt werden. Die Verwendung von Materialien, die andere Materialien vortäuschen, sind nicht zulässig.

- (2) Wohngebäude sind mit Sattel-, Walm- oder Teil-(Krüppel-)walmdächern mit Neigungen zwischen 30 und 48 Grad zu versehen. Bei Teilwalmdächern und Walmdächern ist der abgewalmte Bereich in einer Mindestneigung von 50 Grad zu erstellen. Die Dacheindeckung ist in den Farbtönen Rot, Rot-Braun oder Anthrazit zu gestalten (Herstellerangaben). Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u.ä. sind zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig. Hierfür beträgt die Dachmindestneigung 10 Grad. Glänzend glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- (3) Die maximale Höhe der Traufe (Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion) beträgt bei der Ausbildung von geneigten Dächern 3,50 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss.

5.2 Garagen, Carports und Nebengebäude

Die Außenwände von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz herzustellen. Begrünte Dächer sind zulässig. Die Verwendung von Materialien, die andere Materialien vortäuschen, sind nicht zulässig.

5.3 Ausnahmen

Ausnahmen von den Vorschriften der Nrn. 5.1 bis 5.2 dieser örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 66 Abs. 6 NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

5.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Gesetzliche Grundlagen:

Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012, BGBl. I S. 148, 181), das **Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010 und das **Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung** (NWaldLG) vom 21.03.2002, (zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 13.10.2011 (Nds. GVBl. S. 353)).

2. Vermaßung:

Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Kartengrundlage ALKIS (Stand: 28.01.2014) und mit einem geographischen Informationssystem (GIS) erarbeitet, d.h. jeder Punkt auf der Karte ist durch eine Koordinate (Bezugssystem UTM) bestimmbar.

3. Meldepflicht von archäologischen Funden und Befunden:

Gemäß § 14 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Lüneburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen ist.