

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet, WA, § 4 BauNVO, festgesetzt, unterteilt in die Teilbaugebiete WA 1 bis WA 3.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- (kleine) Betriebe der Beherbergungsgewerbes (hier: max. 10 Betten).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Bauweise

Für das Baugebiet WA 3 gilt: Unter den Begriff der Reihenhäuser fallen auch sog. Kettenhäuser. Zulässig sind Gebäudelagen über 50 m.

§ 3 Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es gelten folgende max. Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude:

Einzelhaus:	max. 2 WE,
Doppelhaushälfte:	max. 1 WE;
Reihen- oder Kettenhausmodul:	max. 1 WE;
Mehrfamilienhaus:	max. 4 WE;

Die gebäudebezogene Beschränkung für Wohneinheiten gilt nicht für ausschließlich dem Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen oder vergleichbaren Wohnformen dienenden Gebäuden.

§ 4 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB - vorläufig

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zu verwenden oder örtlich zu versickern.

Das auf den öfftl. Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist straßenbegleitende Mulden zu versickern. Ein Notüberlauf mit Anschluss an ein Regenwassernetz und (gedrosselter) Einleitung in den Vorfluter ist zulässig.

§ 5 Erschließung, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ darf durch öffentlichen Verkehr mit Anschluss an die nördlich festgesetzte öff. Verkehrsfläche überfahren werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche zwischen den festgesetzten Ahornbäumen ist auf einer Breite von max. 3 m unter Berücksichtigung bestmöglichen Baumschutzes im Sinne § 6 der textlichen Festsetzungen auszubilden (Baumtor).

§ 6 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen

Baumschutz

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze gilt: Bei allen Baumaßnahmen sind die Bäume im Einwirkungsbereich gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2002-08) sowie der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4) vor Beschädigungen zu schützen.

Maßnahme zur Eingriffsminderung / -vermeidung:

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß der Bestimmungen des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zulässig.

Für die Baufeldfreimachung, sind die Bestimmungen des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Etwaige Räumungen sollten im Zeitraum vom Mitte März bis Mitte Juli nicht stattfinden

Bepflanzung im Straßenraum:

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Einzelbäumen, St.U. 12/14, vorzunehmen. Es sind mind. 8 Bäume zu setzen. Der konkrete Standort ist im Zuge der Erschließungsplanungen festzulegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ I Anwendungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten - vorbehaltlich der Differenzierung betreffs von Dächern – einheitlich für alle Baugebiete im Geltungsbereich.

§ II Gestaltung von Außenwänden

Die geschlossenen Außenwände der Gebäude sind auszubilden mit

- roten bis rotbraunen Ziegeln oder
- sichtbarer Holzkonstruktion (Fachwerk, Holz naturfarben bzw. mit braunem Anstrich) mit Ausfachungen, die aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder hellem Putz in nachfolgend genannten Farbtönen bestehen oder
- hellem Putz in nachfolgend genannten Farbtönen.

Als heller Putz werden Weiß oder Farben mit einem geringen Sättigungsgrad (bis 10 nach ACC-System) und einem hohen Helligkeitsgrad (mind. 80 nach ACC-System) definiert. Als Farben sind gelbe, gelbbraune (ocker) und rotbraune Töne zulässig. Je Gebäude ist für die geschlossenen Außenwände in Putz oder Holz je Material nur ein Farbton zu verwenden. Untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Türen, Fenster-/faschen, Dekorelemente) sowie Sockelbereiche können in anderen Materialien und Farben ausgebildet werden. Imitatbaustoffe sind nicht zulässig. Satellitenschüsseln und sonstige technische Anlagen (z.B. Klimaaggregate) sind an direkt zum öffentlichen Raum gewandten Fassaden und Dächern nicht zulässig. Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen sind zulässig. Außenkamane (vor die Fassade gesetzte Schornsteine) sind nicht zulässig. Frei auskragende oder vorgestellte Balkone, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind nicht zulässig.

Farben analog § VI.

§ III Dächer in WA 1 und WA 2

- Die Dächer von Hauptgebäuden sind in Form von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern auszuführen. Sie haben eine symmetrische Neigung mit mind. 40° aufzuweisen.
- Für Dacheindeckungen sind rote oder rot-braune Ziegel (keine glänzenden Materialien) zu verwenden.
- Die Bestimmungen zu Dächern gelten nicht für Gebäude, die mind. 6 m vom öffentlichen Raum entfernt stehen und eine Grundfläche von unter 20 qm haben sowie für überdachte Stellplätze (Carports), die mind. 6 m vom öffentlichen Raum entfernt stehen.
- Dächer von Nebengebäuden über 20 qm sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszubilden.
- Von dieser Bestimmung sind Gründächer ausgenommen.
- Dachgauben dürfen insgesamt max. 2/3 der jeweiligen Dachlänge, in der sie sich befinden, einnehmen.
- Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen zulässig.

Farben analog § VI.

§ IV Dächer in WA 3

- Für geneigte Dacheindeckungen sind rote oder rot-braune Ziegel (keine glänzenden Materialien) zu verwenden.
- Die Bestimmungen zu Dächern gelten nicht für Gebäude, die mind. 6 m vom öffentlichen Raum entfernt stehen und eine Grundfläche von unter 20 qm haben sowie für überdachte Stellplätze (Carports), die mind. 6 m vom öffentlichen Raum entfernt stehen.
- Dachgauben dürfen insgesamt max. 2/3 der jeweiligen Dachlänge, in der sie sich befinden, einnehmen.
- Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen zulässig.

Farben analog § VI.

§ V Fenster

- Fenster mit einer Größe > 0,8 m² müssen ein stehendes Format aufweisen.
- Fenster größerer Breite sind zulässig bis zum Verhältnis 3:2 (Breite:Höhe), wenn sie durch Rahmen / Sprossenteilung als stehendes Format wirken.
- In Fassaden mit Fachwerkkonstruktionen müssen Fenster mit > 1 m Breite und einer Glasfläche > 1 m² zusätzlich glasteilende Sprossen aufweisen. Die Sprossenaufteilung muss eine quadratische oder stehende Fensterteilung ergeben. Hiervon ausgenommen sind Oberlichter.
- Als Farbtöne für Fenster und Türen sind Weiß, Braun, Grün, Blau, Blaugrün und Anthrazit zulässig. Für Tore gelten die gleichen Farbtöne außer Weiß.

§ VI Einfriedungen

Einfriedungen mit weniger als 3,00 m Abstand von öffentlichen Flächen sind nur in folgenden Materialien zulässig:

- Staketenzaun in senkrechter, blickdurchlässiger Lattung
- Naturstein oder roter Klinker als Mauern (Steinkörbe/Gabionen sind dabei nicht zulässig)
- Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen
- Schmiedeeisen
- Kombinationen der o. g. Materialien
- Transparentes Drahtgeflecht innenliegend in Verbindung mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen

Einfriedungen an den straßenzugewandten Grundstücksseiten dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugsebene ist die Oberkante der zur

Erschließung des einzelnen Grundstückes dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Maßgebend für die Ermittlung des höchsten Punktes ist nur der Abschnitt der Verkehrsfläche, der an das jeweilige Grundstück angrenzt.

§ VII Farben

Zulässig im Sinne §§ II, III, IV dieser Vorschrift sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- für Putzfassaden:

Weiß / Beige: RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016, 9018.

- für Klinkerfassaden:

Rot: RAL 2001 – 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.

Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

- für Dacheindeckungen:

Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013.

Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.

§ VIII Vorgärten

Die Vorgärten (Bereich zwischen Straße und Hauptgebäude mit verlängerter paralleler Linie zur Straße) sind zu mind. 50 % der Fläche mit Rasen und / oder Bepflanzungen zu gestalten. Schotter- / Steingärten sind nicht zulässig.

§ IX Notwendige Einstellplätze, § 47 NBauO

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Ausnahme: Für Wohneinheiten < 50 m² genügt ein Einstellplatz.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

II. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

III. Verkehrlich bedingte Lärmimmissionen

Ausgehend von der L 200 wirken verkehrliche Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung bestehender bebauung sowie der Exposition geplanter baulicher Anlagen sowie der grundrissanordnung sind ggf. Maßnahmen zum passiven Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich und bauantragsseitig nachzuweisen.