

Textliche Festsetzungen (VORENTWURF)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

3.1 Der Bezugspunkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe (Höhenbezugspunkt) ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen.

3.2 Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf die Höhe von 0,5 m der fertigen Straße, gemessen in der Straßenmitte an der Grundstückszufahrt, nicht überschreiten.

3.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, definiert als Oberkante der Attika bei Flachdächern und dem First bei geneigten Dächern.

3.4 Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete und technisch notwendigen Bauteile, (wie Antennen, Schornsteine oder technische Anlagen) unberücksichtigt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Die Wegeflächen der Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

5.2 Die Flachdächer von Gebäuden sowie Dächer von baulichen Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 NBauO sind sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad sind vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB)

6.1 Die vorhandenen heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1 m Höhe sind in ihrer natürlichen Größe zu erhalten. Bei Verlust ist ein Laubbaum gemäß der Pflanzenliste A auf demselben Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen. Alternativ dürfen hochstämmige Obstbäume (gem. Liste regionaltypischer Obstsorten des Landkreises Stade) gepflanzt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art zu schaffen.

6.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 15 standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen. Alternativ dürfen hochstämmige Obstbäume (gem. Liste regionaltypischer Obstsorten des Landkreises Stade) gepflanzt werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu schaffen.

6.4 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 15 standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist Ersatz an der gleichen Stelle zu schaffen.

6.5 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

Pflanzenliste A: Hochstamm in der Qualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10 -12 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m.: Flatterulme (*Ulmus laevis*) | Hainbuche (*Carpinus betulus*) | Stieleiche (*Quercus robur*) | Winterlinde (*Tilia cordata*) | Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Die Pflanzenliste ist noch durch den Landschaftsplaner zu ergänzen...

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Flächen sind den Anliegern Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von jeglicher Bebauung und von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche (Räumstreifen) sind bauliche Anlagen und Gehölzpflanzungen jeglicher Art unzulässig. Hiervon ausgenommen sind erforderliche technische und bauliche Anlagen für die Brückenkonstruktion.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 1 u. 3 NBauO)

1. Einfriedungen

Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Laubhecken zulässig. In Verbindung mit den Hecken können Metallzäune in höchstens gleicher Höhe an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden. Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist dabei die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

Als Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit glänzenden, reflektierenden Oberflächen, Wechsellichteffekten oder beweglichen Teilen sind unzulässig.

3. Einstellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind je Wohnung, mit einer Wohnfläche von weniger 65 m², mindestens 1 Stellplatz; mit einer Wohnfläche von über 65 m², mindestens 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

HINWEISE

1 Denkmalschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2 Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

3 Artenschutz

3.1 Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Zu anderen Zeiten ist eine fachkundige Kontrolle auf Nester und Brutquartiere notwendig, um Beeinträchtigungen auszuschließen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.2 Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungs- und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ kann mit den Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass auf der betroffenen Fläche keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht gestattet.

5 Baumschutz

Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

6 Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB Gebrauch machen.

7 Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

8 Kompensationsmaßnahmen

Dem Bebauungsplan Nr. 16a werden innerhalb der externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung XX, Flur X, Teilflächen des Flurstücks X, die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung zugeordnet. Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden innerhalb der zugeordneten externen Ausgleichsfläche folgende Maßnahmen umgesetzt: XXX.

Wird im weiteren Verfahren näher bestimmt.

9 Hinweis zu Ausnahmen und Befreiungen

Auf Antrag kann die Gemeinde im begründeten Einzelfall Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften zulassen, wenn Ziele und Zwecke des Bebauungsplans dadurch nicht beeinträchtigt werden.