

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Höhenlage der Gebäude

1. Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) darf nicht überschritten werden. Sie wird von der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.
2. Traufe im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.
3. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nur für die Hauptdachfläche.

§ 2

Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, weiteren Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

§ 3

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sowie eines Einzelbaums

1. Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ zur landschaftlichen Einbindung des neuen nördlichen Siedlungsrandes ist mit hochstämmigen Obstbäumen (Stammumfang 12/14 cm) oder standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu bepflanzen). Dabei ist alle 8 bis 10 m ein Baum zu pflanzen:

Obstgehölze

Wildobst: Holzbirne (*Pyrus communis*), Holzapfel (*Malus domestica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Äpfel: Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch.

Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Ulmus glabra

Berg-Ulme

Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2. Die Fläche zum Anpflanzen eines Einzelbaums ist mit einem Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), einer Stieleiche (*Quercus robur*) oder einer Winterlinde (*Tilia cordata*) zu bepflanzen. Verwendet wird ein Hochstamm (Stammumfang mind. 16/18 cm).
3. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 4

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Fläche, die als „mit Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt ist, ist mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1

Anwendungsbereich

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten, gläserne Fassadenvorbauten / -elemente und Terrassenüberdachungen.

§ 2

Dächer

1. Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 48 Grad zulässig.
2. Als Material für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:
rot bis braun: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004,
3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016,
8003, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015,
8016, 8017, 8019, 8022, 8023, 8028
grau bis schwarz: RAL 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015,
7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043,
7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017
3. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente zulässig.

§ 3 Einfriedungen

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.

§ 4 Versickerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.