

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Höhenlage der Gebäude

1. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, die das Grundstück erschließt, in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
2. Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) darf nicht überschritten werden. Bezugsebene ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
3. Traufe ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.
4. 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

Öffentliche Grünfläche, Pflanzfläche

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzfläche“ ist mit drei standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu bepflanzen (Gehölzarten s. die Pflanzliste in § 4). Die verbleibende Grünfläche ist als artenreicher Extensivrasen anzulegen und zu pflegen.
2. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 4

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist mit hochstämmigen Obstbäumen (Stammumfang 12/14 cm) oder standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu bepflanzen. Je 100 m² Grünfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum der folgenden Arten und Sorten zu pflanzen:

Obstgehölze

- Wildobst: Holzbirne (*Pyrus communis*), 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

| | |
|--------------------|----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Echte Traubenkirsche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

2. Es sind Gehölze gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 5

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

1. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ und „Mischgebiete“ durch den Verkehrslärm der Kreisstraße K 301 und der Bahnstrecke sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:
 - Innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Flächen sind Außenwohnbereiche (Terrassen) und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzugsweise auf der der Hagener Straße (K 301) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
 - Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind bis in eine Tiefe von 35 m von der Straße „Zum Bahnhof“ (K 301) Außenwohnbereiche (Terrassen) und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzugsweise auf der der Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
 - Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind vorzugsweise auf der den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
 - Im gesamten Plangebiet ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
2. Es sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.
3. Abweichungen von Absätzen 1 und 2 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten

geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt, erreicht werden können.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung(NBauO))

§ 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, Wintergärten, gläserne Fassadenvorbauten / -elemente, Terrassenüberdachungen sowie bei Verwendung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente.

§ 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

Einfriedungen

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

§ 4

Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen von dieser Regelung sind zulässige, andere Nutzungen wie Zufahrten, Wege, Freisitze, Spritzschutz an den baulichen Anlagen, Stellplätze und Abstellplätze.

Das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ ist nur bis zu einer max. Größe von 20 m² pro Grundstück zulässig.

§ 5 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).

§ 6 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.

HINWEISE

Artenschutz

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) und die Entfernung von Bäumen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.

Als CEF Maßnahme für das durch die Bauflächenentwicklung im Zuge des B-Planes beeinträchtigte Brutrevier der Feldlerche, ist zeitlich vorgezogen ein Streifen von 2.000 m² Größe (min. 10 m Breite) aus der Ackernutzung zu nehmen und als Brachestreifen zu entwickeln. Die räumliche Festlegung des Brachestreifens erfolgt im weiteren Verfahren.

Der Brachestreifen ist als sich selbst begrünende Fläche zu entwickeln, keine Bewirtschaftung, kein chem. Pflanzenschutz, keine Düngung. Jährlich ist eine Hälfte des Brachestreifens umzubrechen, so dass jeweils 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien vorkommen und Gehölzentwicklung unterbunden wird. Bei Vergrasung der Flächen sind evtl. jährlich auflockernde Maßnahmen erforderlich, um heterogene Strukturen zu erhalten. Eine jährliche Mahd zwischen 15.08. und 28.02. mit Abtransport des Mähguts von der Fläche ist möglich.

Weitere Anforderungen an Flächenzuschnitt, Lage und Pflege des Brachestreifens siehe Teil VI der Begründung: Umweltbericht.