

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausgrundstücke beträgt 650 m² und für Doppelhausgrundstücke je Doppelhaushälfte mindestens 500 m².
Pro Wohngebäude ist maximal 1 Wohnung zulässig. Bei einer Einzelhausbebauung ist ausnahmsweise eine zweite Wohnung zulässig, wenn die zweite Wohnung gegenüber der ersten flächenmäßig deutlich (höchstens 60%) untergeordnet ist. Weiterhin muss bei Einzelhausgrundstücken das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche pro Wohneinheit mindestens 650 m² pro Wohneinheit betragen, diese Regelung gilt nicht für die nach Satz 3 ausnahmsweise zulässige untergeordnete Wohnung. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 3 und 6 BauGB)
- 1.3 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF-EG), gemessen in der Mitte der zur Erschließungsstraße gelegenen Gebäudeseite, muss mindestens auf der Höhe der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche liegen.
Bei bergseitig gelegenen Grundstücken darf darüber hinaus die OKFF-EG, gemessen in der Mitte des jeweiligen Hauses (bestimmt durch die Schnittlinien des Baukörpers), max. 0,50 m über der Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Bei talseitig gelegenen Grundstücken darf die OKFF-EG gemessen in der Mitte des jeweiligen Hauses (bestimmt durch die Schnittlinien des Baukörpers), max. 0,30 m über der Höhe der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche liegen.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 1.4 Das Errichten von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur in einem Abstand von mind. 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gartengeräteschuppen mit einer Grundfläche von höchstens 6,0 m² sowie Grundstückseinfriedungen.
(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

2. Grünordnung

- 2.1 Innerhalb der privaten Grünfläche „Pflanzstreifen“ (PF) ist eine Wallhecke in einer Höhe von 2,0 m (Wallkörper) herzustellen. Die Bepflanzung soll gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3 erfolgen.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

- 2.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind landschaftsgerecht als Baum-Strauch-Hecke zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

Die Flächen sind mindestens dreireihig mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Für die Bepflanzung ist ein Abstand in der Reihe sowie zwischen den Reihen von max. 1,50 m einzuhalten. 85 % der Pflanzen sind als Sträucher und 15 % als Heister zu pflanzen. Entlang des nordwestlichen Anpflanzstreifens sind zusätzlich in einem Abstand von 15 - 20 m regelmäßig einzelne hochstämmige Laubbäume als Überhälter zu pflanzen.

Es sind ausschließlich Arten der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Bäume:

Sandbirke	Betula pendula	10 - 12
Hainbuche	Carpinus betulus	12 - 14
Wildbirne	Pyrus pyraster	12 - 14
Stieleiche	Quercus robur	14 - 16
Eberesche	Sorbus aucuparia	12 - 14
Winterlinde	Tilia cordata	12 - 14
Feldahorn	Acer campestre	10 - 12

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, dreimal verschult (3xv.), aus extra weitem Stand, mit durchgehendem Leittrieb je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: siehe Tabelle (in cm).

Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus pyraster
Hundsrose	Rosa canina
Gemeine Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2xv.), mit Ballen, Höhe 80 - 100 cm

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

- 2.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Regenrückhaltebecken“ (RRB) ist ein Regenwasserrückhaltebecken mit wechselnden Böschungsneigungen und Flachwasserzonen herzustellen. 10 % des Uferbereiches ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich Arten der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Weide	Salix spec.
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Anzuchtformen und Mindestqualitäten:

Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60 bis 100 cm.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

- 2.4 Im Seitenraum der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ sind die vorhandenen Laubbäume (vorwiegend Eichen) dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind diese innerhalb der nächsten Pflanzperiode durch mindestens 3x verschulte Eichen (*Quercus robur*) nachzupflanzen.

Zusätzlich sind in den Bereichen, wo derzeit keine Laubbäume bzw. Lücken (Abstände von mehr als 25 m) innerhalb der Baumreihe vorhanden sind, mindestens 3x verschulte Eichen (*Quercus robur*) nachzupflanzen und zu pflegen, so dass wieder ein gleichmäßiger Alleecharakter hergestellt wird.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 56 NBauO i.V.m. § 91 Abs. 3 und 5 NBauO

§ 1 Gebäude

- 1.1 Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- Krüppelwalm und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Bei begrünten Dächern ist ausnahmsweise eine Dachneigung von 10° zulässig. Bei Wohngebäuden, deren Grundstücksbereich nicht an die freie Landschaft angrenzt, ist ausnahmsweise ein Zeltdach und eine Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

Die Dacheindeckung ist in roter bis rotbrauner (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) oder in dunkelanthrazitfarbener (RAL Nr. 7015 oder 7016 oder ähnliche) Pfannendeckung vorzunehmen. Solar- und Photovoltaikanlagen und Gründächer sind allgemein zulässig.

- 1.2 Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m betragen.

- 1.3 Grundstückseinfriedungen entlang der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Avenser Weg bzw. zur landwirtschaftlichen Fläche im Westen sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

§ 2 Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und, sofern sie an Gebäuden angebracht sind, nur im Erdgeschoß an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite zulässig.

- 2.2 Werbeanlagen haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen.

- 2.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie in Form von Flaggenwerbung sind unzulässig.

§ 3 Ausnahmen

- 3.1 Die Vorschriften des § 1 Nrn. 1.1 und 1.2 gelten nicht für Wintergärten.
- 3.2 Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 1 + 2 dieser Satzung sind gemäß § 56 Abs. 2 NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.02.2003, das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.03.2002 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004) und das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.09.2002).
2. Bodenfunde, die Kulturdenkmale sein könnten, sind gemäß § 14 NDSchG sofort der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Harburg) oder der Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums (040-42871-3696) zu melden.
3. Der Betrieb von Brauchwasseranlagen (Regenwassernutzungsanlagen) ist gemäß § 13 Abs.3 TrinkwV 2001 anzeigepflichtig.
4. **Vermaßung:**
Die zeichnerischen Festsetzungen sind aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht vollständig vermaßt.
Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen ALK und mit einem geographischen Informationssystem (GIS) erarbeitet, d.h. jeder Punkt auf der Karte ist durch eine Koordinate nach Gauß-Krüger bestimmbar und kann in die Örtlichkeit übertragen werden. In der Planzeichnung können außerdem Maße abgegriffen werden.