

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung / Grundstücksgrößen

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) beträgt die Mindestgrundstücksgröße für die Einzelhausbebauung 750 m². Doppelhäuser sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Eine zweite Wohnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie gegenüber der ersten Wohnung flächenmäßig deutlich (höchstens 60% der Bruttogrundfläche) untergeordnet ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) sind je Baugrundstück Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB für Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nachzuweisen. Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 / 47 NBauO sind pro Wohneinheit (WE) mindestens 20 m² (2 Pkw-Stellplätze) festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) sind pro Grundstück nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 4,00 m sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite max. 5,00 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 2.2 Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.3 Das Errichten von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur in einem Abstand von mind. 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen.
(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

3. Versickerung der Niederschlagswässer

- 3.1 Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV Arbeitsblatt A 138). Ist eine solche dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall gänzlich nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung (Muldenanlage) möglich. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.
(§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

4. Grünordnung / Landschaftspflegerische Maßnahmen

- 4.1 Zur inneren Durchgrünung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) zusätzlich zum zeichnerisch festgesetzten Gehölzstreifen längs der südlichen Grenze des Plangebiets mit Erhaltungsgebot und Bindung für eine landschaftsgerechte Bepflanzung pro angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger und großwerdender standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung). Bei Abgängigkeit sind die Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.2 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihe, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Örtliche Bauvorschrift

(§ 56 i.V.m. § 91 Abs. 3 + 5, § 97 und § 98 NBauO)

5.1 Gebäude (WA 1 - 3)

- (1) Hauptgebäude sind mit sichtbaren Außenwänden von mindestens 2,00 m Höhe über Erdgeschoß-Rohfußboden herzustellen.
Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.
Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen herzustellen.

- (2) Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Krüppelwalmdach auszubilden. Die Dachneigungen müssen zwischen 35° und 50° liegen.
Im allgemeinen Wohngebiet (WA 2 + 3) sind die Dächer der Hauptgebäude als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 50° auszubilden.
Zur Dacheindeckung sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 – 3) nur rote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene Tonziegel oder Betondachsteine zulässig. Glänzend glasierte Dachsteine sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen.
Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u.ä. sind zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.
Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 2008, 2012, 3011, 3013 und 3016 (rot bis rotbraun), 7015, 7016 und 7024 (anthrazitfarben) sowie entsprechende handelsübliche Mischungen.
- (3) Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über dem vorhandenen Gelände betragen.

5.2 Ausnahmen

Die Vorschriften gemäß Ziffer 5.1 Nrn. 1 - 3 gelten nicht für Wintergärten.

5.3 Ordnungswidrigkeiten

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

Hinweis

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).