

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)

2. Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

4. Mindestgrundstücksgrößen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 500 qm einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm für beide Haushälften zusammen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieser Änderungsplanung eine geringere Größe aufwiesen. Auf diesen Grundstücken sind jedoch nur Einzelhäuser mit einer Wohnung zulässig.

5. Traufhöhe (gem. § 18 BauNVO)

Für die Pläne B 32 4 und B 34 5

Die zulässige Höhe für Traufen an Gebäuden darf 4,0 m nicht überschreiten.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Traufhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten.

Von dieser Festsetzung sind Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen, ausgenommen. Sie müssen jedoch in ihrer Traufhöhe dem Bestand angepasst sein.

Für den Plan B 33 3

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Höhe für Traufen an Gebäuden 4,0 m nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Höhe für den First 9,5 m überschreiten.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Traufhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Von dieser Festsetzung sind Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Trauf- bzw. Gebäudehöhe aufweisen, ausgenommen. Sie müssen jedoch in ihrer Trauf- bzw. Firsthöhe dem Bestand angepasst sein.

6. Stellung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

(gilt nicht für den Bereich B 34_5 DD Str. Nord)

Hauptgebäude sind giebelständig oder mit einem Quergiebel zur öffentlichen Erschließungsstraße zu errichten.

Anbauten an bestehende Gebäude, die eine Gebäudestellung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

7. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

(gilt nicht für den Bereich B 34_5 DD Str. Nord)

7.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die Flächen in der rückwärtigen Verlängerung der Bauteppiche

7.2 Umbauten an bestehenden Gebäuden innerhalb der bestehenden Grundfläche sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

8. Grundstückszufahrten (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Je Grundstück darf nur eine Zuwegung/Zufahrt mit einer Breite nicht über 3 m hergestellt werden. Ggfs. erforderliche Grabenquerungen sind dabei mit einer Breite nicht über 3 m zulässig; der Graben darf dann nicht verrohrt werden.

9. Private Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Privaten Grünflächen sind als Straßenseitengrün zu erhalten und müssen entlang von Gräben so gestaltet und gepflegt werden, dass eine Räumung des Grabens jederzeit möglich ist. Vorhandene Bäume sind zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 10).

10. Erhalt von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

Schutzgegenstand

Dauerhaft zu erhalten sind Ahornbäume, Kastanien, Buchen, Eichen, Erlen, Eschen und Linden außerhalb von festgesetzten überbaubaren Flächen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend; bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge entscheidend.

Verbotene Maßnahmen

Verboten ist, durch diese Festsetzung geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern. Schädigungen sind auch Störungen des Wurzelbereiches unterhalb der Krone durch Befestigung des Wurzelbereiches mit einer wasser- oder luftundurchlässigen Decke, Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen.

Nicht verboten sind fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, fachgerechte Beseitigung von Ästen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung von zugelassenen baulichen Anlagen führen unter Erhaltung der natürlichen Wuchsform.

Zulässig sind unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwendung einer unmittelbar drohenden Gefahr, die der Gemeindeverwaltung unverzüglich anzuzeigen sind.

Ausnahmen

Von den Verboten kann eine Ausnahme erteilt werden,

- wenn der Eigentümer oder ein sonstiger Berechtigter aufgrund von Vorschriften des öffentlichen Rechts verpflichtet ist, Bäume zu entfernen oder zu verändern und er sich nicht in zumutbarer Weise von diesen Verpflichtungen befreien kann (eigentumsrechtliche und nachbarschaftsrechtliche Belange bleiben unberührt).
- von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand zu beheben sind.
- ein Baum krank ist und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses daran mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist.
- die Beseitigung des Baumes aus überwiegenden, auf andere Weise nicht zu verwirklichenden öffentlichen Interessen dringend erforderlich ist.
- wenn das Verbot zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Folgenbeseitigung

Für Bäume, die entgegen dieser Festsetzung oder aufgrund einer Ausnahme, entfernt, zerstört oder geschädigt wurden oder deren Gestalt wesentlich verändert wurde, sind vom Verursacher Neuanpflanzungen derselben Art auf demselben Grundstück vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind in folgender Qualität vorzunehmen: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18 cm

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

Als Ersatz für Bodenversiegelungen, die aufgrund der Änderungssatzung gegenüber der Satzung vom xxx zusätzlich zulässig sind, ist je 25 m² neu versiegelter Fläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Ersatzweise können je Baum auch 12,5 m² Baum-Strauch-Hecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gepflanzt werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen vorzunehmen.

Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 12-14 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO)

§ 1 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind nur naturrote (entsprechend RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), braunrote (entsprechend RAL 8004, 8012) oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Wintergärten, Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Eindeckung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Sie müssen jedoch in ihrem Material dem Bestand angepasst sein.

§ 2 Dachgestaltung

Es sind nur Gebäude mit einer symmetrischen Dachneigung von 30 bis max. 50 Grad als Sattel- oder Krüppelwalmdächer (*im Bereich B 34_5 DD STr. Nord auch Walmdächer*) zulässig.

Dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO. Die Summe aller Dachgauben darf max. 50 % der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches betragen. Gemessen wird in der Horizontalen an der breitesten Stelle des Daches und der Dachgauben.

Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Dachform aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Sie müssen jedoch in ihrer Form dem Bestand angepasst sein

§ 3 Fassadengestaltung

(gilt nicht für den Bereich B 34_5 DD Str. Nord)

Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus naturrotem Ziegel (entsprechend RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016) auszuführen. Wintergärten, bleiben unberührt. Auf max. ¼ der jeweiligen Fassadenfläche darf anderes Material verwendet werden.

Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Fassadengestaltung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Sie müssen jedoch in ihrem Material dem Bestand angepasst sein.

§ 4 Stellplätze

Je Wohneinheit müssen mind. 2 Einstellplätze zur Verfügung stehen. Die Lage der Einstellplätze richtet sich nach § 47 Abs. 4 NBauO.

§ 5 Einfriedungen

(gilt nicht für den Bereich B 34_5 DD Str. Nord)

In den „alten WA1“ (*Bezeichnung wird später angepasst*) sind nur pflanzliche Einfriedungen an öffentlichen Straßen bis zu 1,40 m Höhe zulässig, gemessen über der Oberkante der nächsten angrenzenden Erschließungsstraße.

HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht für Baumaßnahmen beansprucht werden. Auch in den Wintermonaten kann eine Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Tierarten wie zum Beispiel Fledermäusen vorliegen. Bei einem Vorkommen von entsprechenden Strukturen (Spalten, Höhlen etc.) hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der potentiellen Lebensräume durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Werden bei der Kontrolle besetzte Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Strukturen zunächst zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Verden abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.