

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, BP 89 – Vorentwurf, 15.06.2022

## § 1 Art der baulichen Nutzung

### Ausschluss von baulichen Nutzungen

Die in Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen, § 4 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe, § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen, § 4 (4) Nr. 5 BauNVO

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## § 2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl bei der Errichtung von Hausgruppen in WA 2

Im Baugebiet WA 2 ist bei der Errichtung von Hausgruppen ausnahmsweise eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig, § 16 (6) BauNVO.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen, § 9 (1, 3) BauGB

*Hinweis: Wird im Verfahrensverlauf ergänzt auf Grundlage des Höhenplans bzw. der Straßenausbauplanung.*

## § 3 Beschränkte Verwendung luftverunreinigender Stoffe, § 9 (1) Nr. 23a BauGB,

Die Verwendung fossiler Energieträger im Plangebiet ist unzulässig.

## § 4 Garagen und Nebenanlagen, § 23 BauNVO

Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig, § 23 (5) BauNVO.

## § 5 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss

Anfallendes Regenwasser befestigter Oberflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. bei öffentlichen Flächen im öff. Raum zu versickern oder auf dem jeweiligen Grundstück zu verwenden. Zulässig ist:

- Versickerung über die belebte Bodenzone - dazu gehören auch straßenbegleitende Mulden,
- Versickerung über ein Mulden-/Rigolensystem.

Die Maßnahmen sind erlaubnis- / genehmigungspflichtig nach Nds. Wassergesetz, NWG.

## § 6 Grundstückszufahrten, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Pro Grundstück ist nur eine Zuwegung mit einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Diese muss auch den Zugang zum Grundstück enthalten.

## **§ 7 Öffentliche Grünflächen, § 9 (1) Nr. 10 BauGB**

### 7.1 Gestaltung / Anlage der öff. Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist eine extensive Mähwiese anzulegen. Es sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Zweimalige Mahd pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni, 2. Schnitt nicht vor dem 15. September),
- Abtransport des Mähgutes
- Verzicht auf Düngung.

Die bereichswesie Pflanzung von Einzelgehölzen oder Gehölzgruppen aus standortheimischen Gehölzen ist zulässig.

### 7.2 Nutzungen innerhalb der öff. Grünflächen

Innerhalb der Parkanlage ist die Anlage von Fuß-/Radwegen in Wassergebundener Decke zulässig mit einer Breite von max. 3,0 m und summarischen Länge von max. 1.200 m (Verlauf in Anlehnung an Hinweiskennzeichnung „Rad-/Fußwegverlauf“ in der Planzeichnung).

Das Aufstellen von Sitzgelegenheiten, Hinweistafeln, sonstiger Beschilderung und Beleuchtung ist zulässig.

### 7.3 Bepflanzungen innerhalb öff. Grünflächen

Die öff. Grünfläche mit der Markierung „PF“ (Pflanzung) wird wie folgt bepflanz:

- Mind. 3-reihige Strauch-Baumpflanzung,
- Pflanzabstand ca. 1,50 m, Reihenabstand ca. 1,50 m,
- Anlage der Pflanzreihen erfolgt versetzt,
- Gehölzqualitäten: Verpflanzte Sträucher mit Ballen, 4 Triebe, 60-100 cm Höhe (vStr mB, 4 Tr. 60-100), Bäume 2. Ordnung als Heister mit Ballen, 125-150 cm Höhe (Hei. mB 125-150).

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

## **§ 8 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 15, 20, 25a BauGB**

### 8.1 Anpflanzungen auf privaten Flächen

Pro angefangener 800 m<sup>2</sup> Wohngrundstücksfläche ist durch den Grundstückseigentümer bis zum Zeitpunkt des Einzugs ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / hochstämmiger Obstbaum alter Sorten gem. Pflanzliste auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

### 8.2 Eingriffsminderung

Grundstücks- oder Gebäudeaußenbeleuchtung / -bestrahlung ist unzulässig, ausgenommen mit Abschaltvorrichtung versehene und / oder bewegungsgesteuerte Beleuchtung zum Zwecke der Markierung von Zuwegungen und Hauseingangsbereichen, § 9 (1) Nr. 20, 24 BauGB.

Zur Reduzierung von Lichtimmissionen sind nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen (SE/St-Lampen), LED-Leuchten).

### 8.3 CEF-Maßnahmen

Als dem Eingriff vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen:

- 1,2 ha Maßnahmefläche für die Feldlerche.
- 100 m Feldhecke u. Randstreifen für den Bluthänfling.
- Bei Fällung der Birken im Gehölzteil G: Überprüfung der Bäume und Anbringen von je 2 Fledermauskästen pro Höhlenverlust im geeigneten Umfeld.
- Kompensation/Nachpflanzungen von Gehölzen bei Eingriffen in den Gehölzteil G.

### 8.4 Pflege und Entwicklung von Bestandsmaßnahmen

Als Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden festgesetzt:

- Maßnahme M 1: Schutz und Pflege einer Windschutzhecke.
- Maßnahme M 2: Schutz, Pflege und Entwicklung (betr. Nordteil: ca. 1.400 m<sup>2</sup>) einer Ackerbrache.

### **§ 9 Zuordnung**

Die in § 7 und § 8 vorgenannten Grün- und Pflanzmaßnahmen werden als Kompensation dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 (1a) BauGB.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **§ I Dachbegrünung**

Flach geneigte Dächer baulicher Anlagen über 30 m<sup>2</sup> Grundfläche inkl. entspr. Dächer von Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sind zu begrünen, § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf diesen Dächern ist zulässig.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche die für Tageslicht-Beleuchtungselemente (z.B. Wintergärten) genutzt werden.

### **§ II Einfriedungen**

Einfriedungen sind innerhalb der den öffentlichen Straßenverkehrsflächen direkt angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Standortheimische Hecken dürfen von dieser Gesamthöhe abweichen.

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

### **§ III Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen**

Gemäß § 9 (2) NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Folien und Vlies sowie mit Mineralstoffen wie Steinen, Kies o.ä. ist unzulässig.

## **ALLGEMEINER HINWEIS**

### **Vorsorgender Artenschutz**

Für bauliche Maßnahmen im Außenbereich, insb. Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung gilt: Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.