



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NcMVG) und der §§ 80, 84 (3) der Nds. Bauordnung (NBAuO) hat der Rat der Stadt Schneverdingen den Bebauungsplan Nr. 89 „Wohngeliet Lerchenstert“ - bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) - beschlossen.

Schneverdingen, den . . . 2023

L. S.

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Wohngeliet Lerchenstert“ mit ÖBV beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am örtlich bekannt gemacht worden.

Schneverdingen, den . . . 2023

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS) Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Sulingen-Verden

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (Vermessungsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf 1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreis durch kommunale Körperschaften

2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NcMVG).

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Solltau, Mittelstadt
Schneefeld
ÖBV

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 „Wohngeliet Lerchenstert“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 36 „Insel Straße / Marktstraße“ mit ÖBV wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen.

Laatzen, den . . . 2023

Planverfasser

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 „Wohngeliet Lerchenstert“ mit ÖBV und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 „Wohngeliet Lerchenstert“ mit ÖBV und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a (4) BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Schneverdingen zur Verfügung gestellt.

Schneverdingen, den . . . 2023

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schneverdingen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 89 „Wohngeliet Lerchenstert“ mit ÖBV in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Schneverdingen, den . . . 2023

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Wohngeliet Lerchenstert“ mit ÖBV ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am örtlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Wohngeliet Lerchenstert“ mit ÖBV ist damit am in Kraft getreten.

Schneverdingen, den . . . 2023

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 89 „Wohngeliet Lerchenstert“ mit ÖBV sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächenutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsverganges

nicht geltend gemacht worden.

Schneverdingen, den . . . 2023

(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

PLANUNTERLAGE

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

KiBa Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Kindertagesstätte

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Gehweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen, öffentlich, siehe § 7 der textl. Festsetzungen
- Grünflächen, privat, mit Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Pflanzfläche, PF 1 - PF 2

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahmenfläche, siehe § 8 der textl. Festsetzungen

PLANZEICHENLEGENDE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

- **WA** Allgemeine Wohngebiete, WA1-WA3, siehe § 1 der textl. Festsetzungen (§ 4 BauNVO)
- **2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen, siehe § 2 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
- **GRZ 0,3** Grundflächenzahl, als Höchstmaß, siehe § 2 der textl. Festsetzungen
- **GFZ 0,6** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- **II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- **o** offene Bauweise
- **—** Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

M2 Maßnahmenfläche, siehe § 8 der textl. Festsetzungen

Erhaltung, Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 22b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmen, siehe § 8 der textl. Festsetzungen
- Hinweiszeichnung „Fußpfad“
- Hinweiszeichnung „Fuß- und Radweg“

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Vorsorgender Artenschutz

Für bauliche Maßnahmen im Außenbereich, insb. Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung gilt: Alle Arbeiten an Gebäuden (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brüdern entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BImSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden, ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vegetationszeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen. Bäume mit Potenzial für Zwischenquartiere für Fledermäuse sind vor der Fällung auf Besitz zu prüfen. Für den Verlust von potenziellen Zwischenquartieren von Fledermäusen sind jeweils zwei Fledermauskästen pro Höhlenverlust im geeigneten Umfeld fachgerecht aufzuführen. Das konkrete Vorgehen und ggf. erforderliche weitere Maßnahmen sind im Einzelnen mit der UNB des Heidekreises abzustimmen.

II. Denkmalschutz

Im betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmälern zu rechnen. Im Umfeld sind mehrere archaische Fundstellen bekannt, darunter FSNr. 1, FSNr. 2 und FSNr. 10. Dabei handelt es sich um mehrere Urnenbestattungen. Daher ist mit archaischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archaische Bodenfundstellen überprüfen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

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. 5 BauNVO,
- Tankstellen, § 4 (4) Nr. 5 BauNVO

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

Gemäß § 14 (2) BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugelbietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser dienen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien in allen Baugelbietern WA zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung / Wohnungen pro Gebäude, § 9 (1) Nr. 1, 6 BauGB

2.1 GRZ / GFZ bei der Errichtung von Hausgruppen in WA 2

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse wird festgesetzt:

- Der Erdgeschossfußbodenniveau baulicher Anlagen darf max. 0,3 m über dem Endausbauniveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe des Endausbau niveaus, gemessen unmittelbar mittig vor der Grundstücksfahrt zur angrenzenden Erschließungsstraße.
- Bei Berggrundstücken darf alternativ der Erdgeschossfußbodenniveau baulicher Anlagen 0,3 m höher als die gemittelte Höhe des natürlichen Geländes auf der von der baulichen Anlage geschnitten höchsten Seite liegen.

Um ein Berggrundstück handelt es sich, wenn die Zufahrt des Grundstückes (Lage gemäß abschließendem Ausbau-Erschließungsplan H&P-Ingenieure, Solltau) tiefer liegt als die natürliche Höhe am Mittelpunkt des Grundstückes (welcher aus den Höhenlinien interpoliert wird). Die Höhenmessung des Bestandes bzw. des natürlichen Geländes erfolgt aus den vorgegebenen Höhenlinien gemäß abschließendem Ausbau-Erschließungsplan H&P-Ingenieure, Solltau.

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen sind gem. § 31 (1) BauGB im erforderlichen Umfang zulässig, wenn diese Festsetzungen durch Kanalschloßhöhen (Rücktauber) nicht eingehalten werden können.

(Auf § 2 der textlichen Festsetzungen zu Bodenbewegungen / Geländemodellierungen wird verwiesen).

2.3 Wohnungen pro Gebäude

Bezüglich der im Plan festgesetzten max. Anzahl von Wohnungen (Wohnheiten) pro Gebäude gilt: Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude. Ein Kettenhaus-, Reihenhaus- oder Hausgruppenmodell gilt als ein Gebäude.

§ 3 Beschränkte Verwendung luftverunreinigender Stoffe, § 9 (1) Nr. 22a BauGB.

Die Verwendung fossiler Energieträger, hier: Erdöl, Erdgas, Kohle, im Flangebiet 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, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

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 Oberbodenzone (Multerboden) - dazu gehören auch straßenbegleitende Mulden.
- Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

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 Mähweise mit dem Entwicklungsziel einer Blühweide anzulegen. Es sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Ansaat mit Regio-Saatgut des Typs „Magerrasen sauer“, „Mager- und Sandrasen“ oder einer vergleichbaren standortgerechten Mischung aus dem hierverfügbaren Tiefland - angesät.
- Ansaatstärke orientiert sich an den Empfehlungen der Bezugsquelle.
- Max. zweimalige Mäh pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni, 2. Schnitt nicht vor dem 15. September).
- Abtransport des Mähgutes.
- alternativ ist eine zeitweise extensive Beweidung mit Schafen zulässig.
- Verzicht auf Düngung und Pesticidinsatz.

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

7.2 Nutzungen innerhalb der öff. Grünflächen

Innerhalb der Parkanlage ist die Anlage von Fußpfaden sowie Fuß-Radwegen (Verlauf in Anlehnung an Höhenlinienzeichnung „Fußpfad“ bzw. „Fuß-Radweg“ in der Planzeichnung) zulässig. Fußpfade dürfen in wassergebundener Decke mit Minirutschtritt (max. 1,5 m) ausgeführt werden. Fuß-Radwege dürfen in einer Breite von max. 3 m gepflastert oder in einer wassergebundenen Decke hergestellt werden.

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

7.3 Bepflanzungen innerhalb öff. Grünflächen

Die öff. Grünfläche mit der Markierung „PF1“ (Pflanzung) wird wie folgt bepflanzt:

- Mind. 3-reihige Strauch-Baumpflanzung
- Pflanzabstand ca. 0,8 m, Reihenabstand ca. 1,50 m.
- Anlage der Pflanzreihen erfolgt versetzt.
- Gehölzqualitäten: Verpflanzte Sträucher: 2- bis 3-jährig verschult, 80-120 cm Höhe; Bäume: 2. Ordnung als Heister, wurzelackt, 125-150 cm Höhe (Höl. öB 125-150).

Die öff. Grünfläche mit der Markierung „PF2“ (Pflanzung) wird analog mind. 2-reihig bepflanzt. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

§ 8 Naturschutzfachlich-geordneter Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 15, 20, 25a BauGB

8.1 Anpflanzungen auf privaten Flächen

Pro angefangenen 800 m² Grundstücksfläche ist durch den Grundstückseigentümer bis zum Zeitpunkt des Einzugs ein standortheimisches Laubbäumchen begründet. In den Grundstücksgrößen Obstbaum aller regionaltypischer Sorten gem. Pflanzliste auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

8.2 Eingriffsminderung / vorsorgender Artenschutz

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

Zur Reduzierung von Lichtmissionen 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 am ultravioletten Strahlung sein (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen (SE/S-Lampen), LED-Leuchten).

Bei Fällung der Birken im Feldweg Stutenstrat (Gehölzziel G gemäß artenschutzrechtlichen Substrat-Brookman) sind diese vorort auf Astlöcher zu überprüfen. Sollten potentielle Bruthöhlen für Fledermäuse festgestellt werden, sind je 2 Fledermauskästen pro Höhlenverlust im geeigneten Umfeld (verbleibende Bäume im Bereich Stutenstrat) anzulegen. Pflanzfähige abgelebte Bäume sind im Verhältnis 1:2 zu ersetzen. Dabei können Baumabfällungen innerhalb der Pflanzflächen PF1 und PF2 sowie im öff. Straßenraum angeordnet werden.

8.3 Pflege und Ergänzung der Maßnahmenflächen M1 und M2

M1: Die vorhandene Baum-Stauchfläche wird dauerhaft gesichert. Die Hecke wird abschnittsweise alle 10 - 15 Jahre unter Belassung einzelner Überhälter/Großblüme „Auf-den-Stock“ gesetzt. Das Schnittgut wird geschreddert und im Bestand verbracht, stärkeres Schnittgut wird als Totholz aufgeschichtet. Die Überhälter sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Grass- und Staudenareale werden 2-mal jährlich frühestens ab 15. August eines Jahres gemäht (Mulchmäh). Das nordwestlich angrenzende Feldgehölz bleibt im Bestand erhalten, es erfolgen keine Pflegemaßnahmen. Aufkommende Spätholzliche Traubenkräutler ist regelmäßig zu entfernen.

M2: Die aktuell als Acker genutzten Flächen werden mit Regio-Saatgut des Typs „Magerrasen sauer“, „Mager- und Sandrasen“ oder einer vergleichbaren standortgerechten Mischung aus dem hierverfügbaren Tiefland - angesät. Die Ansaatstärke orientiert sich an den Empfehlungen der Bezugsquelle. Im Jahr der Ansaat und den folgenden 3-4 Jahren ist die Fläche im Rahmen der Entwicklungsphase 2-3-mal jährlich zu mähen. Anschließend ist die Fläche 1-2-mal jährlich zu mähen. Die Mäh darf frühestens ab 15.08. erfolgen. An den Rändern zu M1 sind 3 m breite Saumstreifen zu belassen, die nur alle 2 Jahre einmal zusammen mit der restlichen Fläche gemäht werden. Das Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen. Die bereits vorhandene halbruderalen Gras- und Staudenfluren sind in das Mahdkonzept einzubeziehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8.4 CEF-Maßnahmen

Die Pflanzung PF2 ist eine CEF-Maßnahme für die beeinträchtigten Bruttoreviere des Blühfräule. Auf der Ostseite der Pflanzung ist ein mind. 4 m breiter Saumstreifen durch Sukzession zu entwickeln. Die Gras- und Staudensaum wird 1-2 mal jährlich frühestens ab 15. August eines Jahres gemäht (Mulchmäh). Der entlang der östlichen Grenze des Baugelbietes bereits vorhandene Fußpfad wird erhalten, es erfolgt kein Ausbau als Rad-Fußweg. Hecke und Saumstreifen werden arrodirt angelegt und sind nicht vom Weg getrennt. CEF ist kurzfristig vor Baubeginn umzusetzen.

Für die beeinträchtigten Reviere der Felderliche wird ein Felderchenhabitat mit einer Flächengröße von 6 ha auf städtischen Flächen in der Gemarkung Zahresen, Flur 1, Flurstücke 71/30 und 71/31, aufgewertet, siehe folgende Abbildung. Die Maßnahme A3.1 sieht die Entwicklung von Extensivgrünland auf einer Intensivgrünlandfläche (5,44 ha) vor. Die Maßnahme A.3.2 eine angepasste ackerbauliche Nutzung (0,56 ha). Die konkret vorgesehene Flächenentwicklung und -bewirtschaftung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Hinweis: Mit den vorgesehenen externen Maßnahmen erfolgt zugleich eine vollständige naturschutzrechtliche Kompensation.

Externe Maßnahmenfläche Felderliche

§ 9 Zuordnung, § 9 (1a) BauGB

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Dachbegrenzung

Flachdächer und flach geneigte Dächer baulicher Anlagen, d.h. bis 20 Grad Dachneigung, über 30 m² 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 Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche die für Tageslicht-Beleuchtungselemente (z.B. Wintergärten) genutzt werden.

§ 2 Einfriedigungen

Einfriedigungen 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.

§ 3 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 überbaubaren Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage und fällige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Folien und Vlies sowie mit Mineralstoffen wie Steinen, Kies o.ä. ist unzulässig.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.04.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NcMVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2022 (Nds. GVBl. S. 191).

STADT SCHNEVERDINGEN

Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 89

„Wohngeliet Lerchenstert“

mit örtlicher Bauvorschrift

Übersichtsplan
Plangebiet markiert
Quelle: LGLN

Entwurf
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Stand: 10.02.2023