

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, § 13b BauGB – Vorentwurf, 18.05.2022 / Ergänzt 01.06.2022

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Wohneinheiten und Mindestgrundstücksgrößen § 9 (1) Nr. 3, 6 BauGB

Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude. Für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m².

§ 3 Bezugspunkt Firsthöhe, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) gilt die mittlere Endausbauhöhe des an das jeweilige Baugrundstück anschließenden Straßenabschnitts der Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung.

§ 4 Garagen, Nebenanlagen, § 23 BauNVO, Versorgungsanlagen, § 9 (1) Nr. 12 BauGB

4.1 Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße) unzulässig, § 23 (5) BauNVO. Dies gilt nicht für an drei Seiten offene Carports.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist östlich der festgesetzten Lärmschutzanlage ein Holzhackschnitzelheizwerk zulässig. Auf die entsprechenden Regelungen in § 9 wird verwiesen.

§ 5 Grundstückszufahrten, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Pro Grundstück ist nur eine Zuwegung mit einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Diese muss auch den Zugang zum Grundstück enthalten.

§ 6 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

6.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zu verwenden oder örtlich zu versickern. Unterhalb der Versickerungsanlagen kann ein Bodenaustausch bis auf die schlufffreien FI-Sande erforderlich werden.

6.2 Das auf den öfftl. Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in straßenbegleitende Mulden zu versickern. Unterhalb der Versickerungsanlagen kann ein Bodenaustausch bis auf die schlufffreien FI-Sande erforderlich werden.

§ 7 Maßnahmen zur Eingriffsminderung (Artenschutz), § 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.1 Bauzeitenregelung:

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse Berücksichtigung finden.

7.2 Waldabstand

Aus Sicht des Artenschutzes ist es notwendig einen ausreichenden Waldabstand zur geplanten Bebauung sicherzustellen (30 m), um negative Einflüsse auf das Waldhabitat zu vermeiden.

§ 8 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen

8.1 Je Wohnbaugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) oder Obstbaum alter Sorten (Hochstamm) gem. Pflanzliste auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

8.2 Die Pflanzungen auf den Grundstücken erfolgen durch die Grundstückseigentümer spätestens in der Pflanzsaison nach Fertigstellung des Bauvorhabens.

8.3 Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Hademstorf. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Gemeinde Hademstorf den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

8.4 Der festgesetzte Lärmschutzwall ist mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste mind. *achtreihig* zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,00 m bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Diese Regelung gilt auch für die gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzte Fläche, sofern dort keine Anlage für Nahwärme entsteht.

8.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ als Teil des Brandschutzstreifens gegenüber dem südlichen Waldrand ist als Rasenfläche (GRA) herzustellen und regelmäßig zu mähen, so dass eine Notbefahrbarkeit zum Zwecke der Gefahrenabwehr gesichert ist. Sofern aufgrund der Untergrundeigenschaften geboten, ist ein 5 m breiter Fahrweg, notbefahrbar, herzustellen und an eine öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Gehölzanflug / -aufwuchs ist zu verhindern. Bauliche Anlagen jedweder Art sind unzulässig.

8.6 Pflanzliste

Bäume: Hochstämme (ggf. auch als Heister)

Sorbus aucuparia (Eberesche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus robur (Stieleiche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Betula pendula (Hängebirke)
Acer campestre (Feldahorn)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Obstbäume, Wallnussbaum und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Frühzwetschge)	

Hecken und Feldgehölze: Heister

Rhamnus frangula (Faulbaum)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus sp. (Weißdorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ilex aquifolium (Stechpalme)	Taxus baccata (Eibe)
Ligustrum vulgare (Liguster)	

Sträucher:

Rosa canina (Hundsrose)	cornus mas (Kornelkirsche)
Ilex aquifolium (Stechpalme)	Salix caprea (Sal-Weide)
Rubus idaeus (Himbeere)	Berberis vulgaris (Beberitze)
Evonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)	

Ebenfalls zulässig sind verwandte standortheimische Arten.

§ 9 Immissionsschutz (aktiv), § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage (Wand, Wall oder als Kombination aus beidem) mit einer Höhe von 3,00 m über Schienenoberkante herzustellen. Die flächenbezogene Masse einer Wand muss mindestens 10 kg/m² betragen, hierbei ist eine geschlossene, luftdichte Bauausführung erforderlich. Auf die Regelungen zur Begrünung des Walls, siehe § 8.4 wird verwiesen.

Im Bereich der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen kann auf die Erstellung der Lärmschutzanlage verzichtet werden, wenn die dort zulässige bauliche Anlage selbst (hier: Holzhackschnitzelheizkraftwerk) mit ihrer Lage, ihrer Höhe und ihrer baulichen Masse, bezogen auf Westseite Richtung Baugebiet, gewährleistet, dass nicht nur die schienenbezogenen Immissionen auf das Baugebiet analog der Wirkungen der sonst erforderlichen Lärmschutzanlage abgemindert werden, sondern dass damit auch der anlagenbedingte Lärm wirksam baugebietsverträglich gemindert wird. Hierüber ist ein schalltechnischer Nachweis zu führen.

§ 10 Immissionsschutz (passiv), § 9 (1) Nr. 24 BauGB

10.1 Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Es gelten die Lärmpegelbereiche III und IV. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten.

10.2 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten.

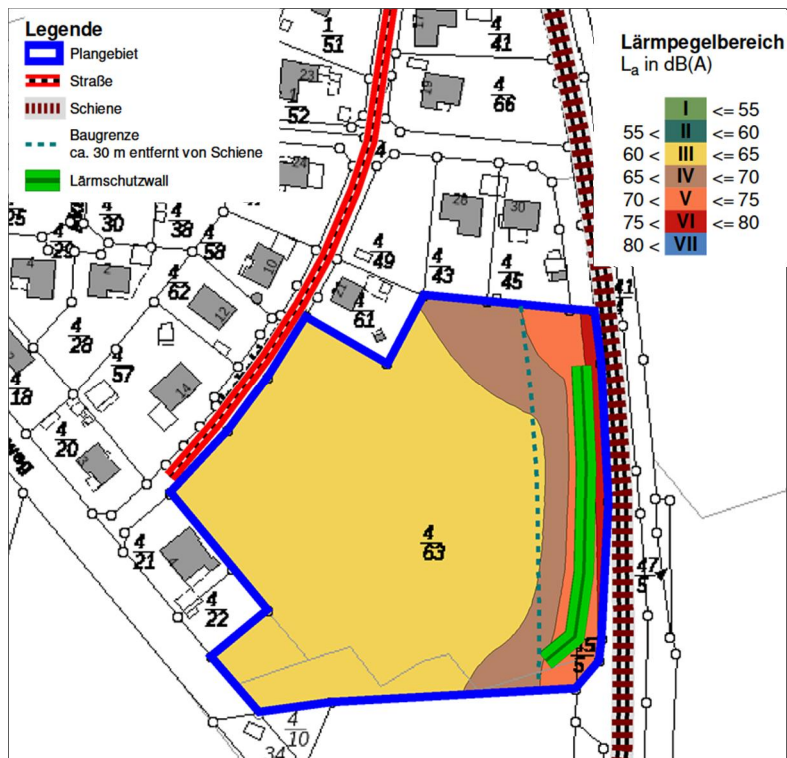
Abbildung: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärm- pegel- bereich	maßgeblicher Au- ßenlärmpegel [in dB(A)]	Raumarten	
		A	B
		erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

- A. ... Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
- B. ... Büroräume und ähnliches

Abbildung: Lärmpegelbereiche (DEKRA Automobil GmbH)



10.3 Von den Festsetzungen des vorherigen Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. Durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 41009, Fassung 07/2016) vorliegt.

10.4 Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen schalldämmende Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.

10.5 Grundlage der Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 04.06.2020, Az: 551395104-B01.

§ 11 Externe Kompensation

Kompensation:

Für die Kompensation des Eingriffs sind externe Maßnahmen erforderlich, im Einzelnen:

- Maßnahmen nach Naturschutzrecht im Wert von 22.657 Punkten gemäß Modell des Nds. Städtetages.
- Maßnahmen zum Ausgleich eines möglicherweise vorkommenden § 30 Biotops (mesophiles Grünland) im Faktor 1 : 1 und ein Ersatzhabitat für die Heidelerche (1,44 ha).

Diese Maßnahmen werden in Kombination auf einer Fläche (Flurstück 72/6 tlw., Flur 3, Gemarkung Hademstorf) im Bereich der Aller bei Hademstorf abgegolten. Dazu werden insgesamt 14.400 m² Intensivgrünland (GI) zu mesophilen Grünland (GM, LRT 6510) entwickelt (Aufwertung von 2 WE auf 4 WE).

Auf der Ausgleichsfläche sind an fünf Punkten auf der Fläche verteilt ca. 25 m² große Flächen mit Rohboden abzuschleppen. Diese Maßnahme soll initial durchgeführt werden. Diese Maßnahme dient der Heidelerche. Der anfallende Oberboden darf nicht auf der umliegenden Grünlandfläche verteilt werden. Die Maßnahme ist außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1.10 – 28./ 29.02. durchzuführen.

Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen (ab Ende August). Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig.

Die Kompensationsfläche ist mit Eichenspaltpfählen von der restlichen Fläche abzugrenzen. Die Höhe sollte so gewählt werden, dass keine Ansitzwarte für Greifvögel entsteht.

Es erfolgt nach 3 Jahren ein Monitoring zur Überprüfung des Entwicklungserfolges durch einen Fachgutachter inkl. Dokumentation und Vorlage bei der UNB, Landkreis Heidekreis.

Falls das Ergebnis des Monitorings ergibt, dass sich nach der Aushagerungsphase nicht der Biotoptyp mesophiles Grünland eingestellt hat, so ist eine Schlitzsaat mit Regiosaatgut vorzunehmen.

Nach 10 Jahren erfolgt ein weiteres Monitoring zur Überprüfung des Entwicklungserfolges durch einen Fachgutachter inkl. Dokumentation und Vorlage bei der UNB, Landkreis Heidekreis.

Die Maßnahmen werden zum Satzungsbeschluss entsprechend gesichert. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Hademstorf und dem Investor geschlossen. Der Investor verpflichtet sich im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung die Maßnahmen entsprechend umzusetzen.

Lage der Fläche:

Gemeinde: Hademstorf

Gemarkung: Hademstorf

Flur: 1

Flurstück: 72/6 tlw.

Lage der Fläche:

Abbildung: Überblick Lage der Maßnahmenfläche (1:10.000 Verden Navigator)

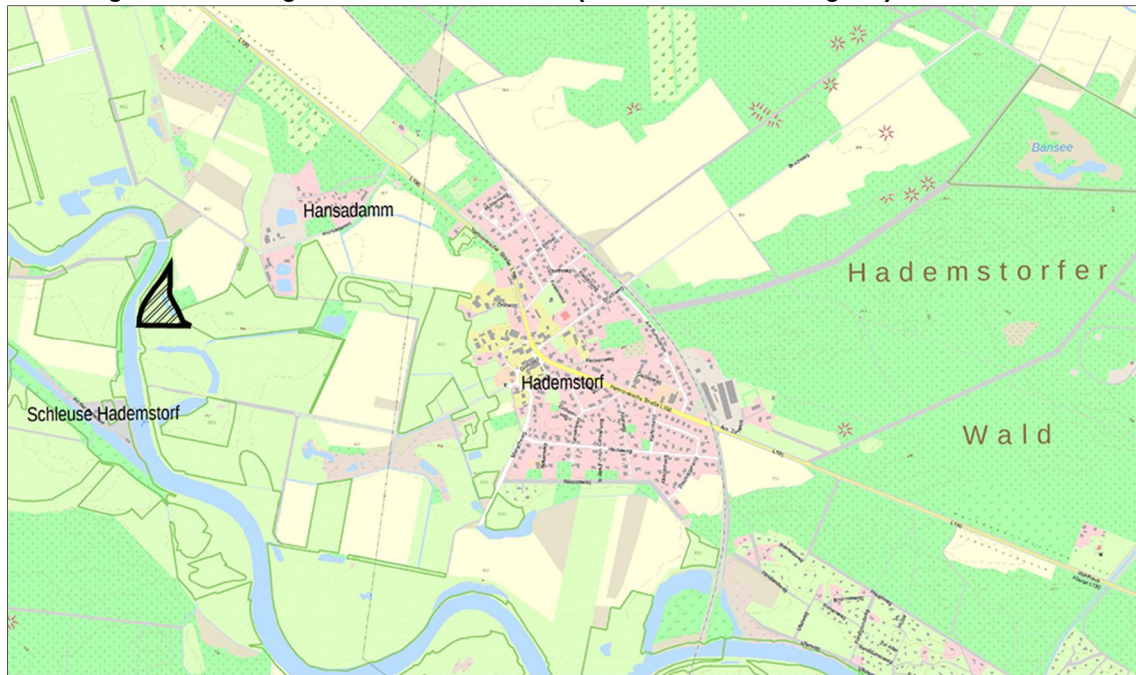
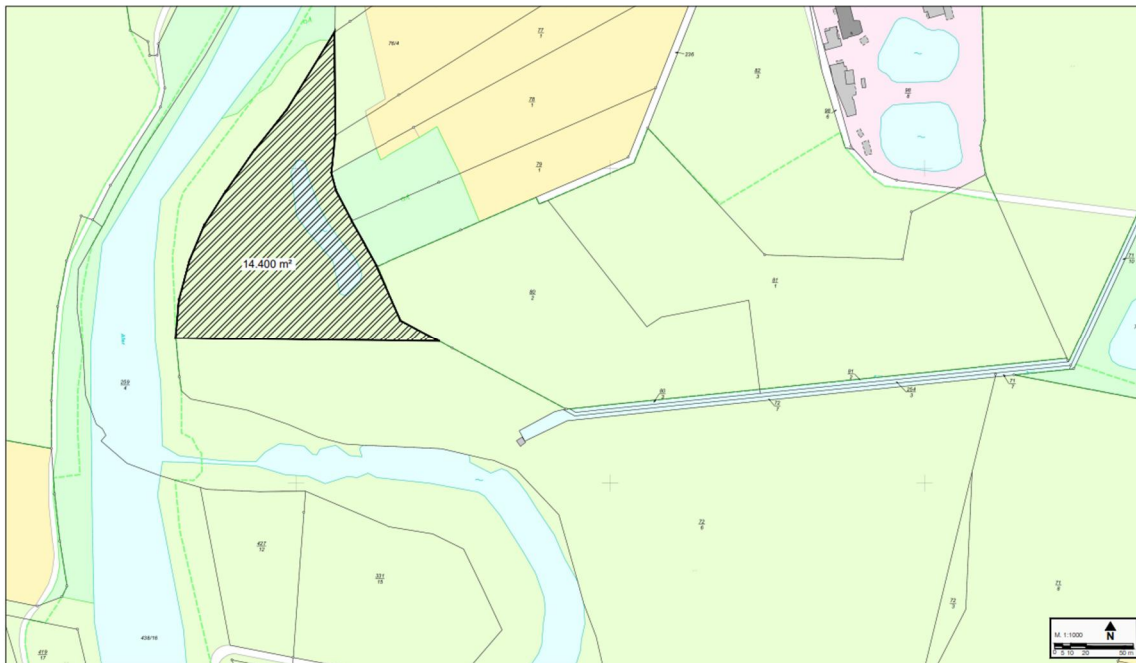


Abbildung: Lage der Maßnahmenfläche



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ I - Anwendungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in allen Baugebieten WA. Sie gelten nicht für Garagen / Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten / -elemente und Terrassenüberdachungen.

§ II – Dächer

Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 30° und 50° betragen. Ausgenommen davon sind begrünte Dächer.

Als Dachformen sind für die Hauptdachflächen Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Als Dacheindeckung sind Dachziegel / Dachpfannen in Farbtönen gemäß § IV und begrünte Dächer zulässig. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Abweichend davon bzw. ergänzend dazu sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente zulässig.

Als Dachaufbauten sind Schlepp-/Satteldachgauben, Dachflächenfenster zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie sowie einen seitlichen Abstand von mind. 1,5 m vom jeweiligen Dachrand einhalten.

Zusätzlich zu den Dachaufbauten sind Frontspieße zulässig. Diese sind von der vorgeschriebenen Dachneigung ausgenommen. Frontspieße dürfen eine Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig.

§ III - Außenwände

In dem Plangebiet sind ausschließlich zulässig: Klinker / Verblendmauerwerk, Putzfassade oder Holzfassade in Farbtönen gemäß § IV. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

§ IV - Farben

Zulässig im Sinne § II und § III dieser Vorschrift sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- für Dacheindeckungen:

Rot: RAL 2001, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016.

Braun: RAL 8004, 8012, 8015, 8016.

Grau / anthrazit: RAL 7016, 7022, 7024, 8019.

- für Klinker und Ziegelsteinfassaden:

Rot: RAL 2001, 3000-3003, 3011, 3013, 3016, 3022.

Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8023.

- für Putzfassaden:

Weiß / Beige: RAL 1013-1015, 9001, 9010, 9016.

Grau: RAL 7032, 7035, 9002.

- für Holzfassaden:

Rot: RAL 3002, 3011, 3013, 3016.
Weiß / Beige: RAL 1013-1015, 9001, 9010, 9016.
Grau: RAL 7032, 7035, 9002.
Gelb: RAL 1002, 1003, 1021.
sowie holzfarben (natur und lasiert).

§ V – Einfriedungen

Generell nicht zugelassen sind Einfriedungen aus Kunststoff inkl. Kunststoffzaunbändern sowie aus Materialien, die eine Mauerwerks- oder Holzoptik vortäuschen.

Für die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen gelten zudem folgende Vorgaben: Ausschließlich zulässig sind Staketenzäune, sightdurchlässige, senkrecht strukturierte Holz- und Metallzäune sowie gemauerte Einfriedungen, jeweils bis 1,20 m Höhe, letztere in Farbgebung und Materialwahl analog der Fassadenmaterialien des Hauptgebäudes oder aus örtlichen Feldsteinen sowie Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste bis 1,80 m Höhe.

§ VI - Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

§ VII - Notwendige Einstellplätze, § 47 NBauO

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

§ VIII – Ordnungswidrigkeit

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

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“, § 14 „Bodenfunde“, § 22 „Anzeigepflicht“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

II. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Der Einsatz von Ersatzbaustoffen hat unter den Vorgaben der LAGA M20 in Verbindung mit den jeweiligen Technischen Regeln (z.B. TR Bauschutt) zu erfolgen. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist der Einsatz von Ersatzbaustoffen nicht zulässig. Das gilt für die Erschließung als auch für die spätere Baunutzung.

Die Flurstücke 4/22 und 4/63 der Flur 4 in der Gemarkung Hademstorf liegen im sogenannten Schwermetalle-Risikogebiet. Infolge des Harzbergbaues wurden Schwermetalle entlang der Flussauen u. a. der Aller und Leine angeschwemmt. Aus diesem Grund besteht ein erhöhtes Schwermetallrisiko im Boden und Grundwasser. Sofern während der Baumaßnahme Hinweise auf schädliche Bodenbelastungen auftauchen, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde des Heidekreises zu informieren.

III. Artenschutz

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse Berücksichtigung finden.

IV. Waldabstand

Aus Sicht des Artenschutzes ist es jedoch notwendig einen ausreichenden Waldabstand zur geplanten Bebauung sicherzustellen, um negative Einflüsse auf das Waldhabitat zu vermeiden.

V. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke liegen im Rathaus der Samtgemeinde Ahlden bereit.