

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BP 20, 2. Änderung – Entwurf 09.11.2022, geändert 27.02.2022

§ 1 Allgemeines Wohngebiet

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) unzulässig.

§ 2 Zahl der Wohnungen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. D.h., pro Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine Wohnung zulässig.

§ 3 Bezugshöhen für die Ermittlung der Firsthöhe und Traufhöhe

3.1 Firsthöhe (FH)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt.

3.2 Traufhöhe (TH)

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne von § 5 Abs. 2 NBauO. Die Traufhöhe darf das Maß von 2,00 m nicht unterschreiten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalme.

§ 4 Nebenanlagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

§ 5 Stellplätze und Garagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

§ 6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In den festgesetzten Baugebieten ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 cm gemessen in 1 m Höhe oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Für die Laubbäume sind nur Arten gemäß der nachfolgenden Liste zulässig.

§ 7 Pflanzliste

Folgende Arten sind zulässig:

- Quercus robur (Eiche)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Salix alba (Silberweide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

oder Obstbaumhochstämme regionaltypischer Sorten

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem hier gegenständlichen Änderungsbereich: Bebauungsplan Nr. 20 „Lünzheide – Ost“, 2. Änderung.

2. Dachausbildung

2.1 Dachformen

Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigungen müssen zwischen 30° und 55° liegen. Die Neigungen untergeordneter Dachteile wie Gauben und Vordächer können sowohl steiler als auch flacher sein als 55°. Bis zur Erdoberfläche oder kurz darüber heruntergezogene Dachflächen (sog. „Nur-Dachhäuser“) sind nicht zulässig.

2.2 Dachgauben

Dachgauben dürfen maximal 50 % der Dachlänge ausmachen, gemessen in der Verlängerung ihrer Unterkanten. In der selben Linie müssen die seitlichen Abstände zu den Giebeln bzw. Walm-Kanten mindestens 2,0 m betragen.

2.3 Dachmaterialien

Als Dachmaterialien sind zulässig: Dachpfannen in den Farben Rot, Rotbraun, Braun und Schwarz sowie Reetdächer. Dachgauben, in den Dachflächen liegende Fenster sowie Energie-Gewinnungsanlagen z.B. Sonnenkollektoren sind davon ausgenommen. Glasierte, glänzende oder spiegelnde Oberflächen, ausgenommen Solaranlagen, sind unzulässig.

3. Wandmaterialien

Als Materialien der Außenwände der Wohngebäude – ausgenommen die in ihnen angeordnete Tore, Türen und Fenster – sind zulässig:

- a) Sichtmauerwerk aus unglasierten Ziegelsteinen und unglasierten Klinkern, wobei als Farben die natürlichen Baustoff-Farben zugelassen sind außer solchen, die heller sind als RAL Nr. 1015 („Hellelfenbein“);
- b) Geputztes Mauerwerk, wobei als Farben nur braune, beige, ocker, graue und weiße Töne zwischen den Helligkeitswerten von RAL Nr. 9001 („Cremeweiß“) und RAL Nr.7038 („Achatgrau“) zulässig sind;

- c) Holzkonstruktionen in werkstoffgerechten Fassadengestaltungen, wobei blockhausartige ausgeschlossen sind; Als Farben für Holzfassaden sind ausschließlich lasierende, das Material erkennbar lassende zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen

Die Bestimmungen unter den Ziffern 2.1, 2.3 und 3 gelten auch für Garagen und Gebäude als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sobald ihre Grundflächen ein Verhältnis von 1 : 2 zu den Grundflächen der zugehörigen Wohnhäuser überschreiten.

5. Einfriedungen

Grundstücks-Einfriedungen dürfen entlang der Straßen- und Wegefronten nicht als Maschendraht- oder vollflächig geschlossene Holzzäune errichtet werden, ihre Höhe über dem Gelände und über dem angrenzenden Verkehrsflächen-Niveau darf nicht mehr als 1,0 m betragen.

6. Notwendige Einstellplätze

Für die erste Wohneinheit sind drei Stellplätze nachzuweisen und für jede weitere Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 91 Abs. 3 NBauO handelt als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der o.a. Vorschriften entgegenhandelt. Das kann gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit Bußgeldern bis 50.000 € geahndet werden.

Redaktionelle Hinweise

1. Für dieses Änderungsverfahren gelten folgende Rechtsvorschriften:
 - Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 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 (Planzeichenverordnung 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
2. Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch etc.).
3. Im Geltungsbereich des Plangebietes besteht allgemein die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage

treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.