

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, § 13b BauGB – Entwurf, 23.03.2021**

## **§ 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO**

1.1 Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## **§ 2 Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Pro Gebäude sind im WA-Gebiet max. 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

## **§ 3 Garagen und Nebenanlagen, § 23 BauNVO**

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

Carports.

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

Pro Grundstück im WA-Gebiet ist nur eine Zuwegung mit einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Diese muss auch den Zugang zum Grundstück enthalten.

## **§ 5 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

5.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zu verwenden oder örtlich zu versickern. Befindet sich unterhalb der Mulden Auelehme ist ein Bodenaustausch durchzuführen.

5.2 Das auf den öfftl. Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in straßenbegleitende Mulden zu versickern. Befindet sich unterhalb der Mulden Auelehme ist ein Bodenaustausch durchzuführen.

## **§ 6 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen**

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

6.2 Es ist in dem 5,00 m breiten Streifen eine dreireihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern / Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze).

Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 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. 40% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Alle 10 m ist ein Hochstamm zu setzen.

Die Pflanzflächen sind gegen Verbiss zu schützen (mind. 3 Jahre).

6.3 Die Pflanzungen auf den Grundstücken erfolgen durch die Grundstückseigentümer spätestens zum Zeitpunkt des Einzugs.

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

#### 6.5 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)
Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)	

##### Hecken und Feldgehölze: Heister

Rhamnus frangula (Faulbaum)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus sp. (Weißdorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Prunus spinosa (Schlehe)	Prunus avium (Waldkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	

##### Sträucher:

Rosa canina (Hundsrose)  
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)  
Ilex aquifolium (Stechpalme)  
Rubus idaeus (Himbeere)

##### Obstbäume (Hochstämme):

Äpfel  
Krügers Dickstiel  
Danziger Kantapfel  
Kasseler Renette  
Adersleber Calvill  
Sulinger Grünling

##### Birnen

Bosc's Flaschenbirne  
Gellerts Butterbirne  
Gute Luise  
Köstliche von Charneux  
Kirschen / Pflaumen  
Dolleseppler  
Brennkirsche  
Frühzwetsche

oder jeweils verwandte standortheimische Arten.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § I - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hinter dem Dorfe III“ mit örtlichen Bauvorschriften.

## § II - Dächer

Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 30° und 50° betragen.

Als Dachformen sind für die Hauptdachflächen Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig – Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind davon ausgenommen. Ebenso Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Als Dacheindeckung sind Dachziegel / Dachpfannen in Farbtönen gemäß § IV und begrünte Dächer zulässig. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente zulässig.

Als Dachaufbauten sind Schlepp-/Satteldachgauben, Dachflächenfenster und Photovoltaik zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Traulänge nicht überschreiten. Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

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

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Carports.

## § III - Außenwände

In dem Plangebiet sind ausschließlich zulässig: Klinker / Verblendmauerwerk, Putzfassade oder eine Blockhausbauweise. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen. Zulässig ist ebenfalls eine Holzverkleidung.

## § IV - Farben

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

- für Dacheindeckungen:

Rot  
Braun  
Anthrazit

## § V - Einfriedungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste bis 1,80 m Höhe, Staketenzäune oder gemauerte Einfriedungen bis 1,20 m Höhe, letztere in Farbgebung analog der Fassadenmaterialien oder aus örtlichen Feldsteinen.

## **§ 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 - 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.

## III. Artenschutz

Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldfreiräumung grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

## IV. Lautäußerungen durch Weidetiere (Landwirtschaft)

Unmittelbar westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Rinderweiden, auf denen sich die Rinder auch zur Nachtzeit aufhalten. Die Rinder verursachen während der Brunstperiode verstärkt arttypische Lautäußerungen. Hierbei kommt es nachts zu Richtwertüberschreitungen. Lautäußerung von landwirtschaftlich genutzten Weidetieren im dörflichen Umfeld sind als ortsüblich zu bezeichnen und zu dulden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, insbesondere zur Wahrung des gesunden Schlafes, sind Schlaf- und Kinderzimmer abgewandt der Schallquelle im Rahmen der Grundrissgestaltung zu planen und es wird der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen empfohlen.

## V. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

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