

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – Vorentwurf, 06.08.2019 (ergänzt 26.09.2019)**

### **§ 1a Zulässige Nutzungen im WR, § 3 BauNVO**

Im Ostteil festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet (WR). Dieses wird unterteilt in die Teilbaugebiet WR 1, WR 2 und WR 3. Die Unterteilung begründet sich in unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen und örtlichen Bauvorschriften (ÖBV). Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gilt für alle Teilbaugebiete:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nicht zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Im Westteil festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Dieses wird unterteilt in die Teilbaugebiet WA 1, WA 2 und WA 3. Die Unterteilung begründet sich in unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen und örtlichen Bauvorschriften (ÖBV). Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gilt für alle Teilbaugebiete:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraßen A und B) unzulässig, § 23 (5) BauNVO.

Für die Baugebiete WR 3 / WA 3 gilt, dass bauliche Anlagen nach § 19 (4) BauNVO die festgesetzte zulässige Grundfläche um 80 m<sup>2</sup> überschreiten dürfen.

### **§ 3 Mindestgrundstücksgröße, § 9 (1) Nr. 3 BauGB / Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Es gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen / max. Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude:

Baugebiet WR 1 / WA 1:

Einzelhaus: - / max. 2 WE pro Einzelhaus,  
Doppelhaushälfte, Reihen-/ Kettenhausmodul: - / max. 1 WE pro,  
Mehrfamilienhaus: 800 m<sup>2</sup> / max. 4 Wohneinheiten;

Baugebiet WR 2 / WA 2:

Einzelhaus: - / max. 2 WE,  
Doppelhaushälfte: - / max. 1 WE;

Baugebiet WR 3 / WA 3:

Einzelhaus: 700 m<sup>2</sup> / max. 2 WE.

Die gebäudebezogene Beschränkung für Wohneinheiten gilt nicht für ausschließlich dem Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen oder vergleichbaren Wohnformen dienenden Gebäuden.

### **§ 4 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.

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

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zu verwenden oder örtlich zu versickern.

Das auf den öfftl. Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist straßenbegleitende Mulden zu versickern. Ein Notüberlauf mit Anschluss an ein Regenwasserkanalnetz und (gedrosselter) Einleitung in den Vorfluter ist zulässig.

### **§ 6 Immissionsschutz (aktiv), § 9 (1) Nr. 24 BauGB - vorläufig**

Innerhalb der Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall gemäß der in der Planzeichnung (zum Entwurf) festgesetzten Höhen herzustellen. Dem Gelände der L 190 darf kein abfließendes Regenwasser zugeführt werden. Dies ist mit geeigneten Maßnahmen sicherzustellen. Auf die Regelungen zur Begrünung des Walls wird verwiesen.

### **§ 7 Immissionsschutz (passiv), § 9 (1) Nr. 24 BauGB - vorläufig**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm L 190) werden für Teilflächen des Baugebietes WA bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen; dabei ist von den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen.

Im gesamten Plangebiet muss bei Schlafräumen und Kinderzimmern die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein. Eine geeignete Raumbelüftung kann unter anderem gesichert werden durch:

- eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder durch
- schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem Schalldämmmaß, dass das der Fenster nicht verschlechtert) oder durch
- eine zentrale Haus- oder Wohnungslüftungsanlage.

Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109) sind zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35

Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

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

8.1 Pro 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. Die Pflanzungen auf den Grundstücken erfolgen durch die Grundstückseigentümer spätestens zum Zeitpunkt des Einzugs. Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Hodenhagen. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Gemeinde Hodenhagen den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

8.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind, sinnfällig aufgeteilt im westlichen und östlichen Baubchnitt, mind. 20 Laubbäume als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm im Straßenverlauf zu pflanzen. Die innerhalb der Verkehrsfläche der Landesstraße L 190 vorhandenen Alleebäume sind zu erhalten. Sollte eine Beseitigung aus Gründen des verkehrlichen Ausbaus und der Sichtbeziehungen erforderlich sein, sind die Bäume im Verhältnis 1:3 (Abgang / Neupflanzung) zusätzlich zu den genannten 20 Bäumen im Plangebiet zu ersetzen.

8.3 Der öffentliche Grünstreifen als Teil des Brandschutzstreifens gegenüber dem nördlichen und östlichen Waldrand ist mit einer Raseneinsaat zu versehen und 1x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Gehölzanflug / -aufwuchs ist zu verhindern. Bauliche Anlagen jedweder Art sind unzulässig.

8.4 Innerhalb der in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche für Spiel und Bewegung auf 1.000 m<sup>2</sup> zulässig. Die verbleibende Fläche ist als Sukzessionsfläche sich selbst zu überlassen. Gegenüber der Spiel- und Bewegungsfläche ist eine Abpflanzung mit geeigneten Gehölzen vorzunehmen, um ein Betreten wirksam zu unterbinden.

8.5 Der entlang der L 190 festgesetzte Lärmschutzwall ist auf der der Landesstraße zugewandten Seite mit standortheimischen Gehölzen mind. dreireihig 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. 40% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Die den Privatgrundstücken zugewandte Seite ist zur Sukzession sich selbst zu überlassen und mind. 1x jährlich zu mähen.

8.6 Für sämtliche Pflanzungen sind Arten gemäß folgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume: Hochstämme (ggf. auch als Heister)

Sorbus aucuparia (Eberesche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)	Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	
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.

8.7 Die genannten Pflanzmaßnahmen werden dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB. Die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen auf den öfftl. Flächen werden durch die Gemeinde Hodenhagen in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten.

8.8 Darüber hinaus sind externe Kompensationsmaßnahmen mit einem Flächenwert von ..... Wertpunkten (gemäß Städtetagsmodell) durchzuführen und bis zum

Satzungsbeschluss vertraglich abzusichern. Die besonderen Anforderungen an den Ausgleich zu Gunsten des Artenschutzes sind dabei zu berücksichtigen (Konkretisierung zum Entwurf).

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **§ 1 Einstellplätze**

Für alle Baugebiete wird festgesetzt: Bei einer Wohneinheit sind mind. 2 Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei mehr als einer Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

### **§ 2 Höhenlage / Gebäudehöhen**

In allen Baugebieten WR / WA darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der mittleren Höhe des an das Grundstück anschließenden / nächstgelegenen öffentlichen Straßenabschnitts (voraussichtlicher Endausbau) liegen.

Für die Baugebiete WR 3 / WA 3 gilt ergänzend: Die Traufhöhe der Hauptdachflächen darf das Maß von 6 m über Erdgeschossfertigfußboden nicht überschreiten.

### **§ 3 Fassaden**

Blockhausartige Fassaden sind unzulässig.

### **§ 4 Dachformen**

Für die Baugebiete WR 1 / WA 1 / WR 2 / WA 2 gilt: Zulässig sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 30 Grad.

Für das Baugebiet WR 3 / WA 3 gilt: Zulässig sind ausschließlich Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 15 und 25 Grad. Eine Neigung > 25 Grad ist zulässig bei Anbringung einer Photovoltaikanlage auf mind. 50% der betroffenen Dachfläche.

### **§ 5 Dachfarben**

In allen Baugebieten sind für Dacheindeckungen zulässig:

Rot: RAL 2001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016.

Braun: RAL 8004, 8012, 8015, 8016.

Anthrazit: RAL 7015, 7016, 7024.

### **§ 6 Einfriedungen**

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,10 m hoch sein. Dies gilt nicht für Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

### **§ 7 Ordnungswidrigkeit**

Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 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“ und § 14 „Bodenfunde“ 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**

Für die Baufeldfreimachung, sind die Bestimmungen des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Etwaige Räumungen sollten im Zeitraum vom Mitte März bis Mitte Juli nicht stattfinden.