

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 + WA 2) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-betriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Im Plangebiet gilt bei Grundstücken, die kleiner als die jeweils festgesetzte Mindestgrundstücksgröße sind und die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaut waren, als Mindestgrundstücksgröße der Bestand der Planunterlage. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße gilt auch für die nach einer Grundstücksteilung, z.B. zwecks Neubebauung, verbleibende Restgrundstücksfläche. Sofern die bereits vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses höher als die festgesetzte war, gilt für das betroffene Grundstück die GRZ des derzeitigen legalen Bestandes.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BauGB)
- 1.3 Im Plangebiet ist pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.4 Das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit muss in den Allgemeinen Wohngebieten mit 700 m² Mindestgrundstücksfläche (WA 1 + 2) mindestens 400 m² pro Wohneinheit und im Allgemeinen Wohngebiet mit 500 m² Mindestgrundstücksfläche (Doppelhausbebauung im WA 1) mindestens 350 m² betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Zufahrten / Stellplätze

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 + WA 2) sind Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Oberflächenentwässerung / Versickerung der Niederschlagswässer

- 3.1 Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Plangebiet die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV Arbeitsblatt A 138), unter der Voraussetzung, dass geeignete Bodenverhältnisse und Abstände zum Grundwasser bestehen. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

4. Grünordnung / Landschaftspflegerische Maßnahmen

4.1 Zur inneren Durchgrünung sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und 2) pro angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu erhalten und ansonsten neu zu pflanzen und zu erhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 + WA 2) sind die Baugrundstücke bei der Bepflanzung mit Gehölzen überwiegend (mehr als 50 %) landschaftsgerecht zu bepflanzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig. (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung)

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

5. Örtliche Bauvorschrift für den Bereich des festgesetzten WA 1

(§ 66 Abs. 6, § 80 Abs. 3 + 5 und § 84 Abs. 3 und 6 NBauO)

5.1 Allgemeine Anforderungen an Gebäude

5.1.1 Hauptgebäude sind mit sichtbaren Außenwänden von mindestens 2,00 m Höhe über Erdgeschoss-Rohfußboden herzustellen.

Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Ziegelmauerwerk zu verblenden. Fachwerk ist zulässig. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig. Imitationen von Mauerwerk und Fachwerk sind nicht zulässig.

Naturfarbene Holzverkleidungen für untergeordnete Bauteile wie Giebel-dreiecke und Gauben sind zulässig. Die Verwendung von Feldsteinen im Sockelbereich und die Verwendung anderer Materialien für untergeordnete Anschlusspunkte und Details, die konstruktiv als notwendig begründet sind, sind zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen auch als Stahl-Glaskonstruktion erstellt werden.

Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen herzustellen.

Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL HR entsprechen:

RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013 und 3016 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne.

Für bestehende Gebäude, die nicht diesen Regeln entsprechen, sind An- und Umbauten im bisherigen Material zulässig.

5.1.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind als ein symmetrisches Sattel- oder Walmdach auszubilden. Krüppelwalme sind zulässig. Es sind Dachneigungen von 30° bis 50° zulässig. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 60 % der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen.

5.1.3 Zulässig für die Dächer der Hauptgebäude sind nur nicht glänzend glasierte Dachpfannen in den Farbtönen rot- bis rotbraun und dunkelanthrazit sowie Reetdeckung. Nicht zulässig als Dachdeckungsmaterialien sind Kunststoff,

Dachpappe und Metall. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u.ä. sind zulässig.

Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL HR entsprechen:

RAL 2001, 2002, 2008, 2012, 3011, 3013 und 3016 (rot bis rotbraun), 7015, 7016 und 7024 (anthrazitfarben) sowie entsprechende handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne.

5.1.4 Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 2/3 der dazugehörigen Trauflänge sein. Ihre Höhe darf 1/3 der Gesamthöhe des Daches von Traufe bis First nicht überschreiten.

5.1.5 Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über dem vorhandenen Gelände betragen. Ausnahmsweise darf bei leicht hängigem Gelände die Oberkante des Sockels bis zur natürlichen Geländehöhe überschritten werden. Dabei ist für die Ermittlung der Sockelhöhe die zur Erschließungsstraße bzw. zum Erschließungsweg hin gelegene Gebäude-fassade maßgebend.

5.2 Werbeanlagen

5.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und, sofern sie an Gebäuden angebracht sind, nur im Erdgeschoss an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite zulässig.

5.2.2 Werbeanlagen haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen.

5.2.3 Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.

5.3 Ausnahmen

5.3.1 Die Vorschriften der Nrn. 5.1.1 - 5.1.3 gelten nicht für Wintergärten.

5.3.2 Ausnahmen von den Vorschriften der Nrn. 5.1 + 5.2 dieser Satzung sind gemäß § 66 Abs. 6 NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

5.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs.3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012, BGBl. I S. 148, 181) und das **Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010.
2. Denkmalschutz:
Gemäß § 14 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen ist.
3. Errichtung von Erdwärmesonden
Das Plangebiet befindet sich in einem Grundwasserversalzungsbereich. Das Grundwasser des Plangebiets ist als teilweise versalzt eingestuft. Erdwärmesonden dürfen daher nur bis in eine Tiefe von maximal 60 m unter Geländeoberkante errichtet werden.