

# **Textliche Festsetzungen**

## **Bebauungsplan Wesseloh Nr. 4 "Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg" mit örtlichen Bauvorschriften**

### **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 – 11 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) folgende allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

### **2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**

Bei Grundstücksversiegelungen durch Hauptanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO sind ab einer Versiegelungsrate von insgesamt 30% (GRZ I und GRZ II) Flächen von Nebenanlagen, wie Hofzufahrten und Stellplätze, wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengittersteine oder anderes wasserdurchlässiges Material).

### **3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) begrenzt. Die festgesetzten First- und Traufhöhen gelten jeweils als Höchstmaß und dürfen nicht überschritten werden.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der First des Gebäudes (oberste Punkt). Für die Traufhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche.

Der Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) baulicher Anlagen muss mind. eine Höhe von 54,75 m ü. NHN betragen.

| Gebiet                      | Höhe über NHN               | Höhe in NN          |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | OKFF = mind. 54,75 m ü. NHN | OKFF = mind. 0,30 m |
|                             | TH = 59,25 m ü. NHN         | TH = 4,50 m         |
|                             | FH = 63,25 m ü. NHN         | FH = 8,50 m         |

Die Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie Zwerchgiebel und Gauben bis zu max. 1/3 der Breite der jeweiligen Dachansichtsfläche. Zusätzlich sind die seitlichen Dachüberstände der untergeordneten Bauteile bis zu einer Länge von jeweils 0,50 m inklusive ihrer Dachrinnen zulässig.

### **4. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind ausschließlich Einzelhäuser (E) zulässig.

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die abweichende Bauweise (a) ist definiert wie die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch wird die maximale Gebäudelänge auf 18,00 m für Einzelhäuser (E) begrenzt.

Direkt angebaute Nebenanlagen, Garagen und Carports sind bei der maximalen Gebäudelänge nicht mitzurechnen.

### **5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### **6. Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) 700 m<sup>2</sup> pro Einzelhaus (E).

## **7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO**

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind in den nicht überbaubaren Flächen zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig. Dies gilt entsprechend auch für die Flächen zwischen der jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der gedachten geradlinigen Verlängerung der straßenseitigen Baugrenze.

## **8. Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Anfallendes Regenwasser befestigter Oberflächen ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. bei öffentlichen Flächen im öff. Raum zu versickern oder auf dem jeweiligen Grundstück zu verwenden.

- Die Versickerung auf den privaten Grundstücken darf ausschließlich über flache Versickerungsmulden mit einer Tiefe von 0,3 m erfolgen. Das Wasser muss den Versickerungsmulden oberflächlich zugeführt werden.
- Der Abstand der Versickerungsmulden zum Gebäude muss mindestens dem 1,5-Fachen der Baugrubentiefe des Gebäudes entsprechen.  
Unterirdische Versickerungslösungen wie Rigolen und Sickerschächte sind nicht möglich.

In den Bereichen der Baugrundstücke, in denen die Versickerungsmulden zur Oberflächenentwässerung gelegen sind, muss das Baugrundstück auf mindestens 54,55 m ü. NHN aufgehöhht werden.

## **9. Festsetzungen zum Klimaschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 25a BauGB**

Verbrennungsanlagen, die Verwendung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Öl, Erdgas) sowie die Verbrennung von Abfällen aller Art ist nicht zulässig.

Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie die Dächer von Nebenanlagen sind ab einer Größe von 30 m<sup>2</sup> mit einer Dachbegrünung mit einer Substratschichtdicke von mind. 6 cm zu realisieren. Zur Begrünung sind standortgerechte Kräuter und Gräser zu verwenden. Dächer mit einer Neigung von mehr als 20 Grad sind von der Regelung ausgenommen. Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf diesen Dächern ist zulässig. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachflächenbereiche, die für Tageslicht-Beleuchtungselemente (z.B. Wintergärten) genutzt werden.

## **10. Zufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je Einzelhaus (E) maximal eine Zufahrt von 5,00 m Breite zulässig. Diese muss auch den fußläufigen Zugang zum Grundstück enthalten.

## **11. Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

### 11.1 Anpflanzungen auf öffentlicher Grünfläche „Retention“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind flächendeckend mit Sträuchern der Pflanzliste im Rastermaß von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Pflanzqualitäten der Sträucher: mindestens 2x verpflanzt, 60-100 cm. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

#### **Pflanzliste:**

##### **Sträucher**

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Hasel             | <i>Corylus avellana</i>   |
| Weißer Hartriegel | <i>Cornus alba</i>        |
| Roter Hartriegel  | <i>Cornus sanguinea</i>   |
| Weißdorn          | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Pfaffenhütchen    | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Faulbaum          | <i>Frangula alnus</i>     |
| Heckenrose        | <i>Rosa canina</i>        |
| Weide             | <i>z.B. Salix aurita</i>  |
| Holunder          | <i>Sambucus nigra</i>     |
| Schneeball        | <i>Viburnum opulus</i>    |

## **12. Naturschutzfachlich-grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB**

### 12.1 Anpflanzungen auf privaten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB pro angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter Laubbaum der nachstehenden Gehölzartenauswahl zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm Stammumfang. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

#### **Pflanzliste:**

##### **Bäume**

|                                                                             |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Feldahorn                                                                   | <i>Acer campestre</i>   |
| Hainbuche                                                                   | <i>Carpinus betulus</i> |
| Rotbuche                                                                    | <i>Fagus sylvatica</i>  |
| Stieleiche                                                                  | <i>Quercus robur</i>    |
| Traubenkirsche                                                              | <i>Prunus padus</i>     |
| Vogelbeere                                                                  | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Winterlinde                                                                 | <i>Tilia cordata</i>    |
| Obstbäume: Apfel, Birne, Pflaume/Zwetschge, Süß-<br>/Sauerkirsche in Sorten |                         |

### 12.2 Eingriffsminderung / vorsorgender Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 und 25b BauGB

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Verursacher des Abganges artgleich zu ersetzen. Die festgesetzten Kronentraufbereiche sind zum Schutz des Wurzelraums von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Grundstücks- oder Gebäudeaußenbeleuchtung / -bestrahlung ist unzulässig, ausgenommen mit Abschaltvorrichtung versehene und / oder bewegungsgesteuerte Beleuchtung zum Zwecke der Markierung von Zuwegungen und Hauseingangsbereichen, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 BauGB.

Zur Reduzierung von Lichtimmissionen sind nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen (SE/St-Lampen), LED-Leuchten).

Bodenbewegungen und Geländemodellierungen sind im Sinne des Bodenschutzes nur im notwendigen Umfang zur Herstellung der festgesetzten Höhenlage baulicher Anlagen zulässig. Zu der festgesetzten Höhenlage wird auf die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 8 verwiesen. Soweit technisch erforderlich, sind Bodenbewegungen auch im Zusammenhang mit der Herstellung von Zufahrten sowie der zweckentsprechenden Gestaltung der Außenanlagen zulässig.

An allen Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Böschungen oder vergleichbar gestaffelte Geländemodellierungen auszugleichen. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von 1:2 oder flacher auszubilden.

Stützmauern, Winkelstützen und vergleichbare Anlagen zur Geländesicherung sind an den Grenzen zu Nachbargrundstücken bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind sie bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 0,10 m zulässig. Die sichtbare Höhe bemisst sich ab der jeweils niedrigeren angrenzenden Geländeoberfläche. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn auf benachbarten Grundstücken eine einheitliche Geländehöhe hergestellt wird, nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Entwässerung gesichert ist.

# Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

## 1. Geltungsbereich

Für den Bebauungsplan Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“ der Stadt Schneverdingen werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/Beetenweg“.

## 2. Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Dächer, wie Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächer, mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Dies gilt nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Wintergärten, Eingangs- und Terrassenüberdächern sowie untergeordnete Dachaufbauten.

Für die Eindeckung geneigter Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachziegel und Dachsteine in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. begrünte Dächer, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Reetdächer sind zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung sind unzulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3031 (Orientrot) und 7016 (Anthrazitgrau), 8012 (Rotbraun), 8022 (Schwarzbraun) und 9004 (Signalschwarz).

## 3. Fassadengestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude in gedeckten, ortsbildverträglichen Farbtönen auszuführen. Zulässig sind insbesondere weiße, gebrochen weiße, beige, sandfarbene, hellgraue sowie erdige Farbtöne. Ebenfalls zulässig sind Sichtmauerwerk, Verblendmauerwerk und Klinker in naturroten, rotbraunen, braunen oder sandfarbenen Farbtönen sowie Holzfassaden in naturbelassener, lasierter oder gedeckter Ausführung.

Grelle, leuchtende, stark glänzende oder reflektierende Fassadenfarben und -materialien sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Signal-, Neon- und Metallicfarben.

Untergeordnete Bauteile wie Fenster, Türen, Faschen, Sockel, Gesimse, Verschattungsanlagen, Brüstungen und sonstige Fassadendetails dürfen abweichend gestaltet werden, sofern sie dem Gesamtbild des Gebäudes untergeordnet bleiben.

Als Orientierung für zulässige Putz- und Anstrichfarben gelten insbesondere folgende RAL-Farbtöne oder ihnen entsprechende Farbtöne: RAL 9001 Cremeweiß, RAL 9002 Grauweiß, RAL 9010 Reinweiß, RAL 9016 Verkehrsweiß, RAL 1013 Perlweiß, RAL 1014 Elfenbein, RAL 1015 Hellelfenbein, RAL 1001 Beige, RAL 1019 Graubeige

## 4. Einfriedung

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur geschnittene oder freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Hierzu zählen insbesondere Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Hasel, Schlehe, Holunder und Liguster.

Die Hecken können mit dahinterliegenden, dem Grundstück zugewandten durchbrochenen Zaunanlagen kombiniert werden. Zulässig sind beispielsweise Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune, Holzzäune oder vergleichbare offene Zaunanlagen. Die Höhe der Zaunanlage darf die Entwicklungshöhe der Hecke nicht übersteigen.

Einfriedungen zwischen privaten Nachbargrundstücken sind als geschnittene oder freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen der vorgenannten Arten und/oder als durchbrochene Zaunanlagen zulässig. Weiterhin ist eine Kombination entsprechend des Absatzes 2 zulässig.

Geschlossene oder überwiegend blickdichte Einfriedungen sowie nicht lebende Sichtschutz- oder Verblendelemente, insbesondere aus Kunststoff, Metall oder vergleichbaren Materialien, sind unzulässig.

## **5. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

# Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

## 1. Bodendenkmale

Bei der Maßnahme können im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Hierzu gehören insbesondere Urnen-, Keramik und Metallfunde, Feuerstellen, Knochenlager und sonstige auffällige Bodenverfärbungen. Diese Bodendenkmale sind gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes besonders geschützt. Sollte der Anlass zu der Annahme gegeben sein, Sachen oder Spuren gefunden zu haben, die auf ein Kulturdenkmal oder einen Bodenfund hindeuten, ist dieses unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist bis zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unverändert zu lassen.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

## 2. Altlasten

Sollten bei Bautätigkeiten oder weitergehenden Planungen schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen gefunden werden, ist sofort die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu informieren.

## 3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

## 4. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

## 5. Vorsorgender Artenschutz

Für bauliche Maßnahmen im Außenbereich, inkl. Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung gilt: Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen. Bäume mit Potenzial für Zwischenquartiere für Fledermäuse sind vor der Fällung auf Besatz zu prüfen. Für den Verlust von potentiellen Zwischenquartieren von Fledermäusen sind jeweils zwei Fledermauskästen pro Höhlenverlust im geeigneten Umfeld fachgerecht aufzuhängen. Das konkrete Vorgehen und ggf. erforderliche weitere Maßnahmen sind im Einzelnen mit der UNB des Heidekreises abzustimmen.

## 6. Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/ Grünfläche anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Terrassennutzung oder Beeteinfassungen benötigten Bereiche unzulässig.

## 7. Militärischer Flugbetrieb

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hubschrauber- und Kampffjet-Tiefflugkorridor. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche können nicht anerkannt werden.

## 8. Kompensation / Lage der externen Ausgleichsfläche

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

Maßnahmen nach Naturschutzrecht im Wert von 10.144 WE gemäß Modell des Nds. Städtetages. Diese Maßnahmen werden auf den Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis abgegolten. Dazu werden insgesamt 3.382 m<sup>2</sup> Ackerfläche (A) in Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) umgewandelt.

Lage der Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich:

Kommune: Stadt Schneverdingen

Gemarkung: Wintermoor

Flur: 2

Flurstück: 137/26



Abbildung: Lage der Kompensationsfläche

Die Kompensationsmaßnahme ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.