

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung / Grundstücksgrößen

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.  
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgrundstücksgröße für die Einzelhausbebauung 700 m<sup>2</sup> und für die Doppelhausbebauung 800 m<sup>2</sup>.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 + WA 2) ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig. Bei einer Einzelhausbebauung ist ausnahmsweise eine zweite Wohnung zulässig, wenn die zweite Wohnung gegenüber der ersten flächenmäßig deutlich (höchstens 60%) untergeordnet ist.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 3 + 6 BauGB)
- 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.5 Die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) dürfen aufgrund der oberflächennahen Grundwässer nicht unterkellert werden.  
Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.6 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 + WA 2) sind je Baugrundstück Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB für Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nachzuweisen. Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 / 47 NBauO sind pro Wohneinheit (WE) mindestens 20 m<sup>2</sup> (2 Pkw-Stellplätze) festgesetzt.  
Ausnahmsweise darf dieser Wert im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) bis auf höchstens 15 m<sup>2</sup> (1,5 Stellplätze) pro Wohneinheit reduziert werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1.7 Zum Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.  
Von dieser Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, daß aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.8 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) sind nur Nutzungen zulässig, die vom Immissionsverhalten als „nicht wesentlich störend“ im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO einzustufen sind.  
Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:
- Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten.
- (§ 1 Abs. 6 + 9 BauNVO)
- 1.9 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GE<sub>E</sub>) darf die GRZ von 0,6 für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für sonstige geschäftsbezogene Betriebsflächen unter Beachtung der Festsetzungen Nrn. 2.2 und 4.4 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.  
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

## **2. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen**

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 – 3) sind pro Grundstück nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 4,00 m sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite max. 5,00 m betragen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 2.2 Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.3 Das Errichten von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur in einem Abstand von mind. 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen.  
(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

### **3. Versickerung der Niederschlagswässer**

- 3.1 Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) 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). Ist eine solche dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall gänzlich nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung (Muldenanlage bzw. Regenwasserkanal) möglich. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.  
(§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

### **4. Grünordnung / Landschaftspflegerische Maßnahmen**

- 4.1 Für die in den textlichen Festsetzungen Nrn. 4.2 und 4.4 – 4.9 aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Laubgehölze (autochthones Pflanzgut) zu verwenden.  
(Pflanzempfehlungen/Artenliste siehe Anlage zur Begründung)  
Für Lieferung und Ausführung ist die DIN 18 916 zugrunde zu legen.  
Die Gehölze sind zu erhalten, insbesondere in der Anwachs- und Stabilisierungsphase gegen Wildverbiß zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.2 Zur inneren Durchgrünung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zusätzlich zur Pflanzvorschrift gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.9 pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger und großwerdender standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung). Bei Abgängigkeit sind die Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.3 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihe, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.4 Auf Stellplatzflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) ist je angefangene 6 Einstellplätze 1 standortheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> herzustellen.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

- 4.5 Die öffentliche Grünfläche „Retentionsraum“ ist aus der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und als naturnahe, offene Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Vereinzelt sind Baumgruppen aus zwei bis drei hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen zu pflanzen. Die Versickerungsflächen innerhalb dieser Wiesenfläche sind als landschaftsgerechte Vegetationsflächen zu gestalten. Ein Streifen von 6 m Breite zum Ilmer Graben ist als Räumstreifen von Bewuchs und Versickerungsflächen freizuhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.6 Die öffentliche Grünfläche „Retentionsbecken“ (RB) ist aus der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und als naturnahe, offene Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Retentionsbecken innerhalb dieser Wiesenfläche sind als landschaftsgerechte Vegetationsflächen zu gestalten. Ein Streifen von 6 m Breite längs zum Ilmer Graben ist zur Unterhaltung des Grabens als Räumstreifen von behinderndem Aufwuchs freizuhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.7 Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ist unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung mit Laubgehölzen landschaftsgerecht zu bepflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.8 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind landschaftsgerecht dicht zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.  
Die Flächen sind mehrreihig und versetzt mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Für die Bepflanzung ist ein Abstand in der Reihe sowie zwischen den Reihen von 1,50 m einzuhalten. 85 % der Pflanzen sind als Sträucher und 15 % als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m zu pflanzen. Zusätzlich sind in einem Abstand von 15 - 20 m vereinzelt hochstämmige, groß werdende Laubbäume als Überhälter zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

## **5. Örtliche Bauvorschrift**

(§ 56 i.V.m. § 91 Abs. 3 + 5, § 97 und § 98 NBauO)

### 5.1 Gebäude (WA)

- (1) Hauptgebäude sind mit sichtbaren Außenwänden von mindestens 2,00 m Höhe über Erdgeschoß-Rohfußboden herzustellen.  
Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.  
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.

- (2) Die Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 50° auszubilden.

Zur Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene Tonziegel oder Betondachsteine zulässig. Glänzend glasierte Dachsteine sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u.ä. sind zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

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

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

## 5.2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 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 § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

## Hinweis

Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.02.2003, das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.03.2002 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004) und das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.09.2002).