

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf: 06.12.2022

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO. Dieses wird unterteilt in die Teilbaugebiet WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6. 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 für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im Baugebiet WA 1 sind Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig, § 16 (6) BauNVO.

§ 2 Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Betreuung von Kindern (Kindergarten, Kinderkrippe, Hort) und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Schlafräume. Die Errichtung von Stellplätzen ist zulässig.

§ 3 Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Gebäude sind in den WA 1 bis WA 4-Gebieten max. 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude. Im WA 5 Gebiet sind 6 Wohneinheiten zulässig.

§ 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 Bezugspunkt, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe/Traufhöhe) gilt die mittlere Endausbauhöhe des an das jeweilige Baugrundstück

anschließenden Straßenabschnitts der Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung.

§ 6 Maßnahmen zur Eingriffsminderung (Artenschutz), § 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 Bauzeitenregelung:

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

6.2 Vernetzungsstruktur

Sicherstellung einer Vernetzungsstruktur zwischen den westlichen und östlichen Gehölzbeständen (Erhalt Gehölzgürtel).

6.3 Erhalt Lindenallee

Die bestehende Lindenallee im Bereich des Friedhofsweges ist zu erhalten. Bei Eingriffen sind CEF-Maßnahmen für den Star vorzusehen.

§ 7 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Zur Entwurfsfassung.

§ 8 Nutzung erneuerbarer Energie, § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

§ 9 Immissionsschutz (aktiv), § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Entwurf.

§ 10 Immissionsschutz (passiv), § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Entwurf.

§ 11 Pflanzflächen, § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25a BauGB

11.1 Innerhalb des 6,5 m breiten Pflanzstreifens sind auf dem jeweiligen Baugrundstück folgende Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist in dem 6,50 m breiten Streifen eine vierreihige 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 3. Ordnung, unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes, zu setzen.

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

Die Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB haben durch die Gemeinde spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hauptanlagen zu erfolgen.

Die Pflanzung ist durch den Grundstückseigentümer zu erhalten und bei Abgang gem. den festgesetzten Pflanzvorgaben gleichwertig zu ersetzen.

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

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

11.3 Die öffentliche Grünfläche „Abstandsgrün“ ist mit einer Raseneinsaat aus Regiosaatgut der Herkunft „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu versehen und 1x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Gehölzanflug / -aufwuchs ist zu verhindern. Bauliche Anlagen jedweder Art sind unzulässig, ausgenommen Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie o.ä. im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO.

11.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Gehölzgürtel“ und „Gehölzbestand“ sind die vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

11.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Verkehrsgrün“ sind die Flächen mit einer Raseneinsaat aus Regiosaatgut der Herkunft „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu versehen und 1x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Gehölzanflug / -aufwuchs ist zu verhindern. Bauliche Anlagen jedweder Art sind unzulässig.

11.6 Die festgesetzte Maßnahmenfläche ist als Streuobstwiese (HOJ) zu entwickeln. Es ist eine Initial-Ansaat mit der "Göttinger Mischung" z.B. von CAMENA Samen vorzunehmen (nur Saatgut aus gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet 1)). Es ist eine jährliche Mahd (ab Mitte August) mit Abfuhr des Mahdgutes vorzunehmen. Eine Düngung ist unzulässig. Es ist die Pflanzung von Obstgehölzen (siehe Pflanzliste) unter Einhaltung der notwendigen Grenzabstände vorzunehmen: Pflanzung von Obstgehölzen Hochstämme St.U. 7 – 8 cm in Reihen versetzt im Abstand von 15 m zueinander in der Reihe. Die Reihen sollten einen Abstand von 8 m zueinander aufweisen. Die Obstgehölze sind vor Wildverbiss zu schützen (Einzelgehölzschutz), zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Errichtung eines Brunnens und einer Stromsäule für die Pflege der Fläche ist zulässig.

11.7 Um Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten und anderen lichtempfindlichen Tierarten zu verringern, sind bei der Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Lampen wie z.B. nach unten abstrahlende, warmweiße LEDs zu verwenden.

11.8 Pflanzliste

Bäume: Hochstämme (Bäume 1. Und 2 Ordnung)

Tilia cordata (Winterlinde)	Acer campestre (Feldahorn)
Quercus robur (Stieleiche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	

Hochstämme (Bäume 3. Ordnung)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Salix caprea (Salweide)

Sträucher / Heister

Rhamnus frangula (Faulbaum)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus sp. (Weißdorn)	Acer campestre (Feldahorn)

Prunus spinosa (Schlehe) Prunus avium (Waldkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Rosa canina (Hundsrose)

Hecke

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

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
Frühzwetschge

§ 12 Externe Kompensation

Zur Entwurfsfassung.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ I - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 „Dickeweg“ in Lindwedel mit örtlichen Bauvorschriften im Bereich der Baugebiete WA 1 bis WA 5.

§ II – Fassaden

Blockhäuser oder Häuser in Blockbohlenbauweise sind ausgeschlossen. Baustoffe, die andere imitieren sind ebenfalls ausgeschlossen.

Zulässig für die Fassaden der Hauptgebäude sind:

Verblendmauerwerk: rot, braun, rotbraun und anthrazit.

Putzfassaden: weiß.

Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen.

§ III - Dächer

Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit ausschließlich symmetrischen Dächern mit einer Dachneigung von 30° bis 50° auszuführen. Das gilt nicht für Dachaufbauten, Wintergärten, Friesengiebeln, Garagen und sonstigen Nebenanlagen. Begrünte Dächer können mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden.

Für das Baugebiet WA 1 gilt: Zulässig sind Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 10 und 30 Grad. Eine Neigung bis max. 35 Grad ist zulässig bei Anbringung einer Photovoltaikanlage auf mind. 50% der betroffenen Dachfläche.

Das Dacheindeckungsmaterial für die Hauptgebäude ist in nicht glasierten und engorbierten (nicht glänzenden) Farbtönen braun, rot, rotbraun, grau oder anthrazit auszuführen. Das gilt nicht für Vordächer, Wintergärten und Nebengebäude, begrünte Dächer, sowie bei Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, wobei eine der Solaranlage angepasste Farbe verwendet werden kann, wenn diese mehr als 50% der betroffenen Dachfläche einnimmt, außer in Blau- und Grüntönen.

§ IV – Höhe der Hauptgebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 80 cm oberhalb der Endausbauhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße, hier mittlere Höhe im Bereich der Grundstückszufahrt, festgesetzt.

§ V – Einfriedungen

Als Materialien für Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße sind Drahtgeflechte, Steinimitate, Schüttgabionen und Formsteine ausgeschlossen. Zur Erschließungsstraße wird die Zaunhöhe auf 100 cm begrenzt. Stabmattenzäune sind zulässig.

§ 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 Stein-/Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

§ VII - Notwendige Einstellplätze, § 47 NBauO

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

§ VIII - 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 Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 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. Einsichtnahme in Normen und Regelwerke

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 45691, liegen im Planungsamt der Samtgemeinde Schwarmstedt zur Einsicht bereit.

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).