

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, § 13b BauGB – 24.03.2021

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA1 und WA 2-Gebiet, § 4 BauNVO

1.1 Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Pro Gebäude sind im WA-Gebiet max. 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

§ 3 Grundstückszufahrten, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Pro Grundstück im WA-Gebiet ist nur eine Zuwegung mit einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Diese muss auch den Zugang zum Grundstück enthalten. Bei Doppelhäusern können in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise auch 2 Zufahrten zulässig sein.

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

Anfallendes Regenwasser der Dachflächen sowie künftiger befestigter Flächen und der öffentlichen Verkehrsflächen soll vordringlich örtlich versickert werden.

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

5.1 Bauzeitenregelung:

- Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des §39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

5.2 CEF-Maßnahmen Feldlerche:

Für die Feldlerche wird gemäß Potenzialabschätzung der Verlust von einem Feldlerchenrevier angenommen. Zur Wahrung der „ökologischen Funktion, der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs-oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ sind daher funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population erforderlich. Es ist die Schaffung von 0,4 ha CEF-Maßnahme im Umfeld von 2 km erforderlich. Zur Entwurfsfassung wird die Lage der Fläche konkret benannt.

§ 6 Pflanzfläche, § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb des 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 5,00 m breiten Streifen eine dreireihige 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 zu setzen.

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

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.

In der öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 5 standortheimische Laubbäume als Hochstamm gem. Pflanzliste zu pflanzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

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)
Prunus padus (Traubenkirsche)
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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ I - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 „Texas“ mit örtlichen Bauvorschriften.

§ II – Fassaden

Häuser in Blockbohlenbauweise sind ausgeschlossen.

§ III - Dächer

Als Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Das gilt nicht für Dachaufbauten, Wintergärten, Friesengiebeln, Garagen und sonstigen Nebenanlagen. Begrünte Dächer mit einer geringeren Dachneigung können zugelassen werden.

Das Dacheindeckungsmaterial für die Hauptgebäude ist in nicht glasierten und engorbierten (nicht glänzenden) Farbtönen braun, rot oder grau 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 bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.

§ V – Einfriedungen

Als Materialien für Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße sind Drahtgeflechte und Formsteine ausgeschlossen. Zur Erschließungsstraße wird die Zaunhöhe auf 80 cm begrenzt. Stabmattenzäune sind zulässig.

§ VI - Ausnahmen

Von den Bestimmungen der Satzung kann auf Antrag abgewichen werden, wenn für bauliche Erweiterungen, Nutzungsänderungen oder Umbaumaßnahmen eine städtebauliche Vertretbarkeit vorliegt und durch sie die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ferner muss die begehrte Abweichung ausführlich begründet und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

§ VII – 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 Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

§ 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 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 / Rüstungsaltpasten

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

Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldfreiräumung grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

IV. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke liegen im Planungsamt der Samtgemeinde Schwarmstedt zur Einsicht bereit.