

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(BP 20, 1. Änderung – Entwurf 15.03.2017)

Die textlichen Festsetzungen werden für eine bessere Handhabbarkeit und Lesbarkeit unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

§ 1 Es werden Allgemeine Wohngebiete, WA, § 4 BauNVO, festgesetzt.

Zulässig sind: § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: § 4 (3) BauNVO

- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind: § 1 (5/6/9) BauNVO

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Pro Einzelhaus sind zwei Wohnungen zulässig, pro Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.

§ 3 Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und überdachte Einstellplätze im Sinne § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

§ 4 Grundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m² für Einzelgebäude und 800 m² pro Doppelhausgrundstück, § 9 (1) Nr. 3 BauGB.

§ 5 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss:

- Anfallendes Regenwasser von Dachflächen ist zu verwenden (Brauchwasser) oder flächenhaft auf den Wohngrundstücken zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser befestigter Grundstückszufahrten oder nicht überdachter Stellplätze ist über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern bzw. kann über Mulden auf den Wohngrundstücken entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über Mulden in den Seitenräumen zur Versickerung zu bringen, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.

§ 6 Oberflächenbefestigung:

Die festgesetzten Flächen Grundstückszufahren und nicht überdachte Stellplätze auf den Grundstücken sind mit breittugigem Öko-Verbundpflaster, Beton-Rasensteinen oder vergleichbar wasserdurchlässigen oder –speicherfähigen Materialien zu befestigen, § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

§ 7 Bewuchs:

Nadelbäume sind ausschließlich als Solitärbäume zulässig.

§ 8 Naturschützerische / grünordnerische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB i.V.m. § 1a BauGB:

Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs i.S. BNatSchG werden bei Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB folgende Einzelmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, § 1a Abs. 3 BauGB, festgesetzt:

- Festgesetzte Pflanzstreifen sind mit standortheimischen Gehölzen mindestens fünfreihtig zu bepflanzen.
- Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität 7/8 cm) anzupflanzen.

Es sind ausschließlich Gehölze / Bäume der Pflanzliste gemäß § 9 zu verwenden.

Die Pflanzstreifen sind spätestens in der auf Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgenden Pflanzperiode anzulegen. (Die Erstbepflanzung erfolgt durch die Gemeinde). Die privaten Baumpflanzungen auf den Grundstücken sind spätestens in der zweiten auf den Bezug des Hauses folgenden Pflanzperiode herzustellen.

§ 9 Pflanzliste

Bäume: Hochstämme 3 xv. 12-14

Acer pseudoplatanus und A. platanoides (Bergahorn und Spitzahorn)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Quercus robur (Stieleiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)	Tilia cordata (Winterlinde)

Hecken und Feldgehölze: Heister 2 xv. 100-125 / Sträucher 3 Triebe 60-100

Sorbus aucuparia (Eberesche)	Salix caprea (Kätzchen-Weide)
Rhamnus frangula (Faulbaum)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Acer campestre (Feldahorn)	Prunus spinosa (Schlehe)
Taxus baccata (Gemeine Eibe)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Betula pendula (Hängebirke)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Ilex aquifolium (Stechpalme)
Corylus avellana (Hasel)	Quercus robur (Stieleiche)
Rubus idaeus (Himbeere)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Rosa canina (Hundsrose)	Prunus avium (Waldkirsche)
V. opulus (Wasserschneeball)	Crataegus sp. (Weißdorn)

ALLGEMEINE HINWEISE

I.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens **archäologischer Bodenfunde**, insbesondere da in der Umgebung des Ortes Buchholz eine Vielzahl archäologischer Fundstellen vorgefunden wurden. Daher ist es erforderlich, dass Erdarbeiten (Erschließung) durch einen archäologischen Sachverständigen begleitet und dokumentiert werden.

Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Allgemein gilt: Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des LK Heidekreis anzuzeigen.

II.

Die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, ist bei bekannt werden von Anzeichen einer möglichen **schädlichen Bodenverunreinigung** unverzüglich einzuschalten. Dies können zum Beispiel Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Gerüche) sein.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Dächer

1. Bei den Hauptdächern von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 – 50 Grad zulässig. Dies gilt nicht für Dachaufbauten, sog. Friesengiebel, Wintergärten, Nebenanlagen und Garagen. Mansarddächer sind nicht zulässig.
2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig. Dies gilt nicht für Vordächer, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen sowie bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern und bei begrünten Dächern.
3. Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit geringerer Dachneigung zugelassen werden, wenn sie begrünt werden.

§ 2 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,80 m über der gewachsenen Geländeoberfläche nach § 16 NBauO liegen.

Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt der äußeren Wandfläche und der Oberkante Dachhaut) wird auf max. 4,20 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 69 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, die gegen die Vorschriften der §§ 1-2 dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 (5) NBauO.

REDAKTIONELLE HINWEISE

Für dieses Änderungsverfahren gelten folgende Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).