

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der bauliche Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>3</sub> und 4 muss die zweite Wohnung der Hauptwohnung untergeordnet sein. Die Grundfläche muss weniger als 50% der Grundfläche der Hauptwohnung betragen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### 2 Bauweise

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind zwischen der straßenbegleitenden Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

### 3 Grünordnung

- 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume (Laubbäume) und Hecken sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch eine artgleiche Nachpflanzung in gleicher Anzahl auf dem Baugrundstück zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB
- 3.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) ist eine Hecke aus Crataegus monogyna (Weißdorn) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit ist eine artgleiche Ersatzpflanzung in der nachfolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 3.3 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (2) ist eine Hecke aus standortheimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die anliegende Pflanzenliste 1 ist einschließlich der Pflanzqualitäten verbindlich. Bei Abgängigkeit ist eine artgleiche Ersatzpflanzung in der nachfolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- 3.4 Innerhalb der Kronentraufenbereiche der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und der in das Plangebiet hineinragenden Bäume sind Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Versiegelung nicht zulässig. Während der Baumaßnahme sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB i.V.m. DIN 18920
- 3.5 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine extensiv genutzte Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzgruppen anzulegen. Pflanzenliste 2 ist einschließlich der Pflanzqualitäten verbindlich. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



#### 4 Immissionsschutz

- 4.1 Im Immissionsschutzbereich zum landwirtschaftlichen Betrieb sind Hauptgebäude unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

#### 5 Oberflächenentwässerung

- 5.1 Die straßenbegleitenden Mulden dürfen je Grundstück nur in einer Gesamtbreite von 6 m durch Zufahrten einschließlich Zugänge unterbrochen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

#### 5 Boden- und Grundwasserschutz

- 5.1 Geländeabtrag und/oder -aufhöhungen sind nur soweit zulässig, wie sie zur Herstellung der Gebäude, der Oberflächenentwässerung sowie zur Gestaltung der Regenrückhalteflächen erforderlich sind. Im Übrigen hat die Erhaltung des vorhandenen Reliefs Vorrang. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG
- 5.2 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Es ist ein Nachweis gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu führen. § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG und § 55 WHG

#### Pflanzenliste 1

Gehölzname	Qualität	Größe in cm
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	Sträucher 2xv.	60- 80
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	Sträucher 2xv.	60- 80
Schw. Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	Sträucher 2xv.	60- 80
Roter Holunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )	Sträucher 2xv.	60- 80
Eingriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Sträucher 2xv.	60- 80
Brombeere ( <i>Rubus fruticosus</i> )	Sträucher 2xv	60- 80
Ohr-Weide ( <i>Salix aurita</i> )	Sträucher 2xv	60- 80
Gewöhnlicher Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	Sträucher 2xv	60- 80
Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Sträucher 2xv	60- 80



## Pflanzenliste 2

<b>Gehölzname</b>	<b>Qualität</b>	<b>Größe in cm</b>
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	Sträucher 2xv.	60- 80
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	Sträucher 2xv.	60- 80
Schw. Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	Sträucher 2xv.	60- 80
Roter Holunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )	Sträucher 2xv.	60- 80
Eingriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Sträucher 2xv.	60- 80
Brombeere ( <i>Rubus fruticosus</i> )	Sträucher 2xv	60- 80
Ohr-Weide ( <i>Salix aurita</i> )	Sträucher 2xv	60- 80
Gewöhnlicher Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	Sträucher 2xv	60- 80
Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Sträucher 2xv	60- 80
Quercus robur (Stieleiche)	3xv.	Stammumfang 16-18
Carpinus betulus (Hainbuche)	3xv.	Stammumfang 16-18
Salix alba (Salweide)	3xv.	Stammumfang 16-18



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m §§ 66, 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Scharnebeck Nord" nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### §1 Hauptgebäude

- 1.1 Hauptgebäude sind zu einem Anteil von mindestens 50 % an der gesamten Gebäudeaußenfläche ohne Fensterflächen aus Ziegelmauerwerk in roter bis rotbrauner, sandfarbener, weißer oder anthraziter Färbung herzustellen. Die verbleibenden Außenwandflächen sind in Putz in den Farbtönen weiß bis gelb/ beige oder grau oder als Holverschalung in farblosen transparenten Anstrichen oder grau zulässig. Untergeordnete Bauteile sind in Stahl- Glas Konstruktionen zulässig.

RAL Rot/ Rotbraun: 3000-3004/ 8001-8004, 8007 oder ähnliche

RAL Weiß/ Gelb/ Beige: 9001-9003, 9010/ 1002, 1005, 1021, 1023/ 1000, 1001, 1014, 1015 oder ähnliche

RAL Grau: 7000 – 7005, 7012, 7015, 7030-7044

RAL Sandfarben: 1002 oder ähnliche

RAL Anthrazit: 7016 oder ähnliche

- 1.2 Dächer sind mit Tonziegeln oder aus Betonpfannen herzustellen. Zulässig sind die Farben Rot bis Rotbraun (RAL siehe 1) sowie Anthrazit (RAL 7015, 7016) mit nicht glänzenden Oberflächen (Herstellerangaben). Gründächer, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind allgemein zulässig.
- 1.3 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind als Sattel-, Krüppelwalmdach oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° (Grad) zu errichten. Für Dachbegrünung ist eine geringere Dachneigung zulässig.
- 1.4 Dachgauben sind bis zu einer gesamten Länge von höchstens 50% der ihnen zugeordneten Trauflänge zulässig, wobei die Länge einer einzelnen Gaube höchstens 4,0 m, gemessen an der Unterseite der Gaube, betragen darf. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben sowie zwischen Gauben und Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen. Dachgauben sind aus dem Material der darunter liegenden Außenwände und/oder aus Holz, Glas herzustellen.



## **§2 Nebengebäude**

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Grundfläche über 20 m<sup>2</sup> sind Materialien und Farben der Dacheindeckung und der Außenwände dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen oder aus Holz mit farblosen transparenten oder grauen Anstrichen herzustellen. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

## **§3 Werbeanlagen**

Freistehende oder an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungserbringung bis maximal unterhalb der Fensterbrüstung im 1. OG zulässig. Die maximale Buchstabenhöhe beträgt 0,5 m. Werbeanlagen an Gebäuden sind auf max. 1 m<sup>2</sup> Fläche beschränkt. Bewegliche (laufende) Werbeanlagen und Lichtwerbungen mit Wechselschaltung (Blinkanlagen) sind nicht zulässig.

## **§4 Einfriedungen**

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten.

## **§5 Stellplätze**

Die Zahl der notwendigen Einstellplätze wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

## **§6 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften fahrlässig oder vorsätzlich zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden. (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

## **HINWEISE ZUM VERFAHREN**

Der mit diesem Bebauungsplan überplante Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Echemer Straße tritt mit Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplans außer Kraft.

