

Geltungsbereich 1

Geltungsbereich 2



Angefertigt im Oktober 2022 durch Benecke, VT
 Auftragsnr.2022-8020.....
 GemarkungBetzhorn.....
 Flur15.....
 Maßstab 1:.....1000.....
 M.Sc. JOHANNES ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Kückwäld 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 3 8 5 1 8 G I F H O R N

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Firsthöhe als Höchstmaß über NHN, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3
- Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3
- Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Anliegerstraße

Grünflächen

- Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 6
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5
- Bäume erhalten, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5.1 c)
- Gehölz erhalten

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten
 Gas, FM - Fernmeldekabel, NS - Niederspannung, MS - Mittelspannung

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (WA gem. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO))

- Die allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 5 u.6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
 - Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
 - Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von freien Berufen gem. § 13 BauNVO bleibt unberührt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Mindestgröße der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:
 - für Einzelhäuser (E) mit 750 m²,
 - für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte (D) mit 500 m²,
 - Im Wohngebiet mit der Kennzeichnung WA1, in dem Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind pro Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Im Wohngebiet mit der Kennzeichnung WA, in dem nur Einzelhäuser zulässig sind, ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig.

2. Sonstige nutzungsbezogene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 21 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen: Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
 - Im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Anlieger" gilt zugleich ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Eine Leitungsverlegung hat ausschließlich unterirdisch zu erfolgen.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Bezugspunkt für die Höhenangaben ist für die Baugrundstücke entlang der Im Grundfeld- Straße einschließlich die Hinterliegerbaugrundstücke die angegebene Höhe gemessen ab Oberfläche gewachsener Boden zu Baubeginn.
 - Bezugspunkt für die Höhenangaben für den Geltungsbereich entlang der Apfelstraße ist die Höhenlage der Apfelstraße an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.
 - Die Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten darf eine Firsthöhe von maximal 9,0 m über den Bezugspunkten nicht überschreiten. First im Sinne der Festsetzung ist die obere Begrenzung der Dachflächen.
 - Die Traufhöhe TF 1 in den allgemeinen Wohngebieten darf eine Höhe von maximal 4,5 m nicht überschreiten und bezieht sich auf das oberste Vollgeschoss. Die Traufhöhe TF 2 darf eine Höhe von maximal 7,5 m nicht überschreiten und gilt nur im Zusammenhang mit der Traufhöhe TF 1 und bezieht sich auf ausgebaute Räume oberhalb des obersten Vollgeschosses. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
 - Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlaufläufen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,0 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.

4. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt eingeschränkt: Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nur innerhalb der bebaubaren Fläche mit einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Innerhalb der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
 - Innerhalb der Flächen mit Anpflanzfestsetzungen ist eine zweireihige Strauchhecke ohne Lücken aus standortheimischen Laubgehölzen zu entwickeln. Eine Ergänzung mit Laubbäumen ist möglich.
 - Hinsichtlich der Anpflanzungen sind gebiets eigene Laubgehölzarten zu verwenden
 - Auf dem Baugrundstück mit der Flurstücksnr. 49/6 ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten und zu pflegen. Für den Ausbau der Grundstückzufahrt darf ein Baum entfallen.
 - Die in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Gehölzbestände sowie die zu erhaltene Baumreihe sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen.
 - Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung A ist ein mesophiles Grünland zu entwickeln. Das Grünland darf maximal 2-mal jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll frühestens ab dem 01.07. des Jahres, der zweite Schnitt soll zwischen dem 20.09. und dem 01.10. erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten sind nicht zulässig. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Innerhalb der Maßnahmenfläche B ist eine extensive Grünlandfläche zu entwickeln. Die Fläche ist so zu pflegen, dass ein blühreicher Wiesencharakter erreicht wird, insbesondere im Nahbereich des Grabens sind halbruderale Gras- und Staudenfluren anzulegen.
- Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze und sonstige Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges entsprechend des Erstbesatzes zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Im Grundfeld-Apfelstraße". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 50° zulässig. Dabei dürfen untergeordneten Dachflächen, wie die Nebenseite des Wohntrakts oder der Krüppelwalm, die festgesetzte Dachneigung von 50° überschreiten. Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei horizontalen höhenversetzten Firsten und Giebelflächen gebildet wird. Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches. Für die Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

§ 3 Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung

- Für die Deckung der Sattel- und Krüppelwalm- und Walmdächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton zulässig in der Farbreihe ROT, ROTBRAUN und ANTHRACIT der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
 Rot: RAL 3000, 3002, 3011, 3013, 3016
 Braun: RAL 8003, 8007, 8011, 8012, 8015
 Anthrazit: RAL 7002, 7012, 7013, 7022, 7039
 Mischungen der genannten Farbreihen sind zulässig.
- Für Wintergärten sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände und Stützmauern

- Fassadenoberflächen sind aus Sichtmauerwerk aus Ziegeln (in den Farbreihen ROT und ROTBRAUN (Mischtone sind zulässig) auszuführen; zudem sind die Oberflächen bis zu 30% in Holz und Putz zulässig. Der Putz darf nur in gedeckten Naturtönen ausgeführt werden.
- Die Verwendung nichtglänzendem Metall ist für Hauptgebäude bis zu einem Anteil von 25 % je Fassadenseite und für Nebengebäude zulässig. Die Metalle sind in Fassadenfarben bzw. Naturton der Metalle auszuführen.
- Stützmauern sind hier mit Oberflächen, die in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen, zulässig.
- Für Holz sind zusätzlich farblose Schutzanstriche zulässig. Holzoberflächen können auch unbehandelt bleiben, wenn sie aus einer Holzart bestehen, die natürlich vergraut.
- Außenwandflächen der Nebenanlagen sind, sofern sie nicht in demselben Material und derselben Farbe wie die Hauptgebäude ausgeführt werden, diesen in der Farbe soweit als objektiv möglich anzupassen.

§ 5 Anforderung an die Höhe und Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind an der Straßenseite der Grundstücke bis zu einer Höhe von 0,80 m über Oberkante der Straßennachse und nur als lebende Hecke oder Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendraht- und Gitterstabzäune und Mauern aus Mauerwerk sowie Naturstein zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr/-in Entwurfsverfassenden oder Unternehmer/-in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-5 dieser örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) entspricht. Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 Abs. 5 NBauO können mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

- Der Geltungsbereich befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Schönewörde, in der Schutzzone III A mit der Gebietsnummer 03151407101. Der Grundwasserschutz ist entsprechend zu berücksichtigen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Feldlerche und anderer Brutvögel der Ackerlandschaften sowie Gehölzbrüter in den angrenzenden Gehölzbeständen, ist die Bauphase außerhalb der Fortpflanzungs-, Brut- und Aufzuchtphase der betroffenen Vogelarten durchzuführen.



Gemeinde Wahrenholz Ortsteil Betzhorn

Im Grundfeld/ Apfelstraße mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB