

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

20 kV-Leitung, oberirdisch, Schutzstreifen beachten Die Lage der Leitung ist in der Örtlichkeit zu prüfen.

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

Verkehrsgrün, s. textliche Festsetzung Ziff. 5.1

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 zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Streuobstwiese, s. textliche Festsetzung Ziff. 6.2 о и о

> Jmgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 5.3

Blumenwiese mit Baum-Strauch-Inseln, s. textliche Festsetzung Ziff. 6.1

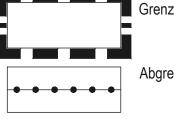
Bäume zu pflanzen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lärmschutzwand mit Wall, s. textliche Festsetzung Ziff. 2.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Wall, s. textliche Festsetzung Ziff. 7.1 und 7.2



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzunger

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB), § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- 1 Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind gem. § 4 BauNVO Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden L\u00e4den, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen
- Sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO bleiben hiervon unberührt 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten ist die Mindestgröße der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:
- für Einzelhäuser (E) im WA 1 und WA 2 mit 750 m²
- für Einzelhäuser (E) im WA 1.1 mit 600 m²
- für Doppelhäuser (D) WA~1, WA~1.1 und WA 2 je Haushälfte mit 600 m².
- 1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1.1 und WA 2 sind ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. Pro Einzelhaus ist eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung zulässig, wenn ihre Größe max. 40 % der realisierten jeweiligen Gesamtgeschossfläche des Einzelhauses beträgt.

2. Immissionsschutz

- 2.1 Die Baugebiete sind im nördlichen Bereich durch Gewerbelärm vorbelastet. Als bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA* und WA +*ist im Dachgeschoss/ 1.Obergeschoss (DG = 1.Obergeschosss (OG)) durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicher zu stellen, dass sich die Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Räume für den Nutzungszeitraum Tags (6:00 - 22:00 Uhr) wie bspw. Kinderzimmer zum Bereich von Osten, über Südosten bis Süden orientieren
- 2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA mit der Kennzeichnung WA 1+* ist im Erdgeschoss (EG) und im Dachgeschoss (DG = 1.OG) durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicher zu stellen, dass die Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Räume wie bspw. Kinderzimmer nicht auf der Westseite der Gebäude angeordnet sind.
- .4 Ausnahmsweise sind in den allgemeinen Wohngebieten WA* und WA 1+* Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Räume auch an anderen Gebäudeseiten zulässig, wenn sie dort mit nicht öffenbaren Fenstern versehen werden. Die Lüftung der Räume ist anderweitig sicherzustellen, z.B. durch schallgedämmte Zwangslüftungen, andere geeignete technische Maßnahmen oder ein Fenster mit Ausrichtung gemäß Ziffern 2.1, 2.2 oder 2.3 dieser textlichen Festsetzungen
- .5 Sofern schalltechnisch nachgewiesen ist, dass in einem Abstand von 50 cm vor der Mitte des geöffneten Fensters der maßgebende Immissionswert nachts eingehalten wird, kann von den vorgenannten Maßnahmen. 2.6 Im WA 1+*sind Außensitzbereiche nach Westen unzulässig.
- 2.7 Im Übergang zwischen der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und den nördlichen Grundstück WA 1+* ist eine kombinierte Anlage eines Lärmschutzwalls mit einer Lärmschutzwand zu errichten. Der Wall soll dabei mit einer Höhe von 2,00 m und eine Aufsatzwand von 1,50 m haben, so dass hier ein Lärmschutz mit einer wirksamen Schirmhöhe von insgesamt mind. 3,50 m entsteht. Die südliche, dem Wohngrundstück zugewandte Seite der Lärmschutzanlage kann dabei in die Gartengestaltung des Grundstücks einbezogen werden.

Höhe baulicher Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB u. § 16 BauNVO

- 3.1 Die Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA~1, WA~1.1 und WA 2 darf eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. First im Sinne der Festsetzung ist die obere Begrenzung der Dachflächen.
- 2 Die Traufhöhe TH1 darf eine Höhe von maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten und bezieht sich auf das oberste-Vollgeschoss.

- 3.3 Die Traufhöhe TH2 gilt ergänzend für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 nur im Zusammenhang mit der Traufhöhe TH1 und bezieht sich auf ausgebaute Räume oberhalb des obersten Vollgeschosses. Hier ist eine zweite Traufe bis zu einer Höhe von maximal 7,50 m über dem Bezugspunkt möglich. Traufe im Sinne dieser
- Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut. 3.4 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- 3.5 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.

4. Nebenanlager

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 BauNVO

- 4.1 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
- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nur mit einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Eine Ausnahme bilden die Garagen und Carports für die Grundstücke mit der Kennzeichnung WA 1.1 (kleinere Mindestgrundstücksgröße)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 10 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) 5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

- 6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit den Kennzeichnungen "V" ist ieweils ein heimischer, standortgerechter mittelkroniger Laubbaum der Artenliste 1 als "Baumtor" zu pflanzen.
- a) Als Mindestpflanzqualität sind 3xv H mit 18-20 cm StU zu verwenden, d.h. dreimal verpflanzte Hochstämme mit einer Stammhöhe von mind. 200 cm und mind. 18-20 cm Stammumfang in 1,00 m Höhe gemessen.
- b) Die Gehölze sind jeweils durch eine Pfahlbindung mit Dreibock zu verankern. Der Stamm ist zum Schutz vor starker Sonneneinstrahlung mit einem Kalkanstrich zu versehen.
- d) Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch neue gemäß Ziffer 5.1 a) zu
- 6.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Nutzbaum gem. der Artenlisten 2 und/oder 3 zu pflanzen. a) Als Mindestpflanzqualität sind 2xv IH mit 10-12 cm StU zu verwenden, d.h. zweimal verpflanzte leichte Hochstämme mit einer Stammhöhe von mind. 180 cm und mind. 10-12 cm Stammumfang in 1,00 m Höhe
- b) Die Gehölze sind jeweils durch eine Pfahlbindung mit Dreibock zu verankern.
- Der Stamm ist zum Schutz vor starker Sonneneinstrahlung mit einem Kalkanstrich zu versehen.
- d) Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch neue gemäß Ziffer 5.2 a) zu 6.3 Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"
- ist je 2,5 m² Bepflanzungsfläche ein heimisches, standortgerechtes strauchartiges Gehölz der Artenliste 4 zu a) Als Mindestpflanzqualität sind vSt 2xv mind. 3 Triebe, d.h. verpflanzte Sträucher die mind. zweimal verpflanzt
- und mindestens 3 Triebe haben, zu setzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche eines Grundstücks sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
- b) Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch neue gemäß Ziffer 5.3 a) zu

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §1a Abs.3 und § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB

- 7.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "B" ist ein Lärmschutzwall mit einer Kronenhöhe von mind. 5,00 m zu
- 7.2 Der Wall und die verbleibenden nördlichen Flächen sind mit einer insektenfreundlichen Wildblumenwiese zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind 8 Bäume der Artenlisten 2 und/ oder 3 zu setzen sowie 8 Strauchinseln der Artenliste 4 zu pflanzen. Hierbei sind folgende Festsetzungen umzusetzen:
- a) Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
- b) Laubbäume: 2xv IH mit 10-12 cm StU, d.h. zweimal verpflanzte leichte Hochstämme mit einer Stammhöhe von mind. 180 cm und mind. 10-12 cm Stammumfang in 1,00 m Höhe gemessen. - Sträucher: vSt 2xv mind. 3 Triebe, d.h. es sind verpflanzte Sträucher die mind. zweimal verpflanzt sind und
- mindestens 3 Triebe haben, zu setzen. c) Die Bäume sind einzeln und/ oder in Gruppen von bis zu 3 einer Art zu pflanzen.
- d) Die Sträucher sind in Gruppen von 5 Stück pro Art anzupflanzen, der Abstand der Sträucher zueinander beträgt 1,50 m.
- e) Die verbleibenden Flächen sind mit insektenfreundlichen Blühflächen mittels einer Regiosaatgutmischung "Feldraine und Säume" (10% Gräser / 90% Kräuter & Leguminosen); HK 1 / UG 1 - Nordwestdeutsches Tiefland nach RegioZert® anzulegen. Es ist eine zweischürige Mahd vorzunehmen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juli erfolgen darf. Die zweite Mahd kann Mitte September bis Oktober durchgeführt werden.
- f) Die allgemeinen Wohngebiete sind am Übergang zu den Maßnahmenflächen lückenlos, ohne Tür und Tor, auf den privaten Baugrundstücken von den zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümern einzufrieden. Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten.
- 7.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" ist ein Obstbaumbestand standortgerechter, alter heimischer Sorten der Artenliste 3 auf einer insektenfreundlichen Wildblumenwiese anzulegen. Hierbei sind folgende Festsetzungen umzusetzen:
- a) Als Mindestpflanzqualität sind 2xv H mit 10-12 cm StU zu verwenden, d.h. zweimal verpflanzte Hochstämme mit einer Stammhöhe von mind. 180 cm und mind. 10-12 cm Stammumfang in 1,00 m Höhe gemessen.
- b) Insgesamt sind 24 Bäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand ist mit mind. 9 m anzulegen. In den Randbereichen kann der Mindestabstand bis auf 5 m unterschritten werden (s. Pflanzschema!). c) Die Gehölze sind durch Pfahlgerüste mit je 3 Baumpfählen (bei Beweidung), bei Mahd mit 2 Baumpfählen in
- Ost Westrichtung zu verankern. d) Der Stamm ist zum Schutz vor starker Sonneneinstrahlung mit einem Weissanstrich (gem. der aktuellen FLLund ZTV-Baumpflege-Richtlinien) zu versehen.
- e) Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch neue gemäß Ziffer 6.2 a) zu ersetzen. f) Die Freiflächen unter den Obstbäumen innerhalb der Maßnahmenfläche sind als insektenfreundliche Wildblumenwiese mittels einer Regiosaatgutmischung "Grundmischung" (70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen); HK 1 / UG 1 - Nordwestdeutsches Tiefland nach RegioZert® anzulegen. Es ist eine zweischürige Mahd vorzunehmen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juli erfolgen darf. Die zweite Mahd kann Mitte September bis Oktober durchgeführt werden. Das Mahdgut ist abzufahren.
- g) Der Balkenmäher ist dabei das geeignetste Gerät für eine tierfreundliche Wiesenmahd. Für den Schutz der Insekten und anderer Tiere ist es sinnvoll, ungemähte Bereiche als Refugien auf der Fläche zu belassen, die auch nach der Mahd Schutz und Raum zur Fortpflanzung bieten. Eine Mahd von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen ermöglicht Tieren eine Fluchtmöglichkeit. Nester sollen großzügig umfahren werden.
- h) Die allgemeinen Wohngebiete sind am Übergang zu den Maßnahmenflächen lückenlos, ohne Tür und Tor, auf den privaten Baugrundstücken von den zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümern einzufrieden. Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten. 7.4 Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Faltern ist innerhalb des gesamten Plangebietes Außenbeleuchtung
- als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur mit geringem bis gar keinem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum und somit mit geringerer Lockwirkung zulässig. Dabei sind nur vollgeschirmte Leuchten mit nach oben abgeschnittenem Licht (oben und seitlich geschlossene Leuchtmittel) und einer geringen Masthöhe einzusetzen. Für die Objektbeleuchtung sind ausschließlich LED Leuchten mit 3000K (warmweiß) oder weniger (2200 K - amberlight) zulässig. Außenbeleuchtung jeglicher Art darf nachts nicht im Dauerbetrieb eingesetzt werden (außer Straßenbeleuchtungen).

HINWEISE

Bei Sohllagen von Unterkellerungen im Niveau des prognostizierten Bemessungsgrundwasserstandes oder darunter, sind diese gemäß DIN 18 533 druckwasserdicht zu konzipieren. Dies gilt ebenfalls auch für aufsteigende Wände oder Konstruktionen. Erst bei Abdichtungsebenen von 0,5 m oberhalb des Bemessungsgrundwasserstandes sind Auslegungen möglich, die lediglich gegen den Lastfall "Erdfeuchte" bemessen sind. Hierbei sind die maximalen Grundwasserstände durch die Bauherren und Bauherrinnen jeweils individuell zu recherchieren.

Weitere Hinweise für eine erfolgreiche Ansaat und Pflanzung der Kompensationsmaßnahmen sowie Pflegehinweise sind dem Kapitel 3.2.1 "Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation" der Begründung

ARTENLISTE

1 Bäume II. Ordnung Acer campestre 'Elsrijk', Feldahorn Ostrya carpinifolia, Gewöhnliche Hopfenbuche Carpinus betulus 'Fastigiata', Pyramiden-Hainbuche Prunus padus 'Tiefurt', Traubenkirsche Fraxinus ornus, Blumen-Esche Quercus robus 'Fastigiata Koster', Säulen-Eiche

Bäume III. Ordnung

Amelanchier arborea 'Robin Hill', Felsenbirne Fraxinus ornus 'Mecsek', Kugel Blumen-Esche Carpinus betulus 'Frans Fontaine', Säulen-Hainbuche Sorbus aria 'Magnifica', Mehlbeere Cornus mas, Kornelkirsche

Bäume regionaler Obstsorten

Adersleber Calvill Lord Lambourne Schöner von Nordhausen Baumanns Renette Biesterfeld Renette Schwöbbersche Renette Bremer Doodapfel Sulinger Grünling (Geheimrat) Breuhahn

Danziger Kantapfel Blumenbachs Butterbirne Finkenwerder Herbstprinz Gute Luise Goldparmäne (für geschützte Lagen) Kreuzbirne Großherzog Friedrich von Baden Queene Halberstädter Jungfernapfel

Herrenapfel Königslutter Kirsche Kaiser Wilhelm Große Schwarze Knorpelkirsche Kasseler Renette Krügers Dickstiel Zwetschge / Pflaume

4 Sträucher

Amelanchier lamarckii, Kupfer-Felsenbirne Mespilus germanica, Echte Mispel Portlandrose Aronia melanocarpa, Schwarze Apfelbeere Rosa alba, weiße Bauernrose Berberis ssp., Berberitze Caragena arborescens, Gewöhnlicher Erbsenstrauch Rosa damascene, Damaszener-Rose Colutea arborescens, Blasenstrauch (leicht giftig) Rosa pimpinellifolia, Bibernellrose Tamarix parviflora, Frühlingstamariske Cornus mas, Kornelkirsche Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball Corylus avellana, Haselnuss Viburnum lantana, Wolliger Schneeball Gallica-Hybriden, Essigrose

Bühler Frühzwetsche

Örtliche Bauvorschrift

Kolkwitzia amabilis, Perlmuttstrauch

Lippoldsberger (Hessische) Tiefblüte

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den derzeit geltenden Fassungen.

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Wendelberg". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

- a) Für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Dabei dürfen untergeordneten Dachflächen, wie die Nebenseite des Wohntrakts, der Krüppelwalm oder der Kapitänsgiebel, 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.
- b) Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufenpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.
- c) Für die Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

§ 3 Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung

Farbreihe GRAU:

a) Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Dachdeckungen in den folgenden

Farbreihe ORANGE: RAL 2001 Rotorange RAL 2002 Blutorange RAL 3009 Oxidrot Farbreihe ROT: RAL 3011 Braunrot RAL 3013 Tomatenrot RAL 3016 Korallenrot

RAL 7022 Umbragrau Farbreihe BRAUN: RAL 8004 Kupferbraun RAL 8012 Rotbraun

RAL 8015 Kastanienbraun RAL 8016 Mahagonibraun RAL 8019 Graubraun

- Den Farbangaben liegt die RAL Farbkarte 840 HR zugrunde. Mischtöne sind innerhalb einer Farbreihe zulässig. Auf die Farbigkeit von naturroten Ziegeln ist das Farbsystem näherungsweise anzuwenden. b) Bei flachgeneigten Dächern und Flachdächern sind auch begrünte Dächer zulässig.
- c) Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in

RAL 7016 Anthrazitgrau

- die Dachfläche zulässig. d) Für Wintergärten und für Teile der Dachfläche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem

- § 4 Anforderung an die Gestaltung der Fassaden und Stützmauern
- a) Die Fassadengestaltung ist nur mit nichtglänzenden Materialien oder Anstrichen in Farben nach § 3 und zusätzlich in den folgenden Farbreihen (auch in Mischtönen) zulässig:

Farbreihe GELB: RAL 1001 Beige RAL 1002 Sandgelb RAL 1013 Perlweiß

RAL 1015 Hellelfenbein Farbreihe ROT: RAL 3012 Beigerot

RAL 1014 Elfenbein

Farbreihe WEISS/SCHW: RAL 9002 Grauweiß RAL 9010 Reinweiß

- b) Für die Materialien der Fassadenoberflächen sind nur Putz, Holz (auch im Naturton), Sichtmauerwerk aus Ziegeln und/ oder Naturstein (auch im Naturton) zulässig.
- c) Die Verwendung nichtglänzendem Metall ist für Hauptgebäude bis zu einem Anteil von 25 % je Fassadenseite und für Nebengebäude zulässig. Die Metalle sind in den zulässigen Fassadenfarben bzw. Naturton der Metalle auszuführen bzw. zu belassen
- d) Stützmauern sind mit Oberflächen, die in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen, zulässig.

§ 5 Anforderungen an die Stellplätze

Je Wohngebäude sind mind. 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

§ 6 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe und Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind in einer Höhe bis zu 1,45 m über Oberkante Straßenachse und nur als lebende Hecke, als Hecke in Verbindung mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun aus Metall (ohne Sichtschutzelemente) sowie als Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) und Mauern aus Lese- und Findlingsgestein zulässig. Dabei darf die Mauer aus Lese- und Findlingsgestein eine Höhe von 0.50 m nicht überschreiten und sollte mit einer lebenden Hecke hinterpflanzt werden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiter

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 6 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).



Gemeinde Wagenhoff

Am Wendelberg mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig