

Planzeichenerklärung (BauNVO 2021, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA1 Allgemeine Wohngebiete, mit Kennzeichnung s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 3, 4 und 5.2

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH2max. 7,50m Traufhöhe als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 2.2 und 2.3
FHmax. 9,00m Firsthöhe als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 2.1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
Anliegerstraße
Privatweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Versorgungsfäche Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

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

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
Spielplatz
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

- B Blumenwiese mit Baum-Strauch-Inseln, s. textliche Festsetzung Ziff. 6.1
Streuobstwiese, s. textliche Festsetzung Ziff. 6.2

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

Bäume zu pflanzen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
W Wall, s. textliche Festsetzung Ziff. 7.1 und 7.2
L Lärmschutzwand mit Wall, s. textliche Festsetzung Ziff. 2.7
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB), § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
1.1 Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
1.2 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1.3 In den allgemeinen Wohngebieten ist die Mindestgröße der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:
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.
2. Immissionsschutz
2.1 Die Baugebiete sind im nördlichen Bereich durch Gewerbelärm vorbelastet.
2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA* und WA*+ ist im Dachgeschoss 1.Obergeschoss (DG = 1.Obergeschoss (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.
2.4 Ausnahmsweise sind in den allgemeinen Wohngebieten WA* und WA 1+* Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Räume auch an anderen Gebäudeseiten zulässig, wenn sie dort mit nicht offenbaren Fenstern versehen werden.
2.5 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 Außenstriebebereiche 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.
3. 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.
3.2 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.
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.
3.5 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauten, 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. Nebenanlagen 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 folgt eingeschränkt:
5. 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 überbaubaren Grundstücksflächen müssen, sofern sie nicht einer anderen zulässigen Nutzung erforderlich sind, als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.
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 jeweils ein heimischer, standortgerechter mittelkröniger Laubbaum der Artenliste 1 als "Baumbor" zu pflanzen.
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.
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 pflanzen.
7. 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 errichten.
7.2 Der Wall und die verbleibenden nördlichen Flächen sind mit einer insektenfreundlichen Wildblumenwiese zu entwickeln.
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.
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 Leuchtstärke zulässig.

HINWEISE

Bei Schlaglagen von Unterkellerungen im Niveau des prognostizierten Bemessungsgrundwasserstandes oder darüber, sind diese gemäß DIN 18 533 druckwasserdicht zu konzipieren.
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 zu entnehmen.

ARTENLISTE

Table with 2 columns: Baumart and Beschreibung. Lists various tree species like Acer campestre, Prunus padus, Fraxinus ornus, etc.

§ 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 Farbtönen (auch in Mischtönen) zulässig:
Farbreihe GELB: RAL 1001 Beige, RAL 1002 Sandgelb, RAL 1013 Perlweiß, RAL 1014 Eifenbein, RAL 1015 Helleifenbein
Farbreihe ROT: RAL 3012 Beigerot
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.
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 Mauer aus Leise- und Findlingsstein zulässig.
§ 7 Ordnungswidrigkeiten

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.
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsische 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.
b) Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufenniveau 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

- a) Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Dachdeckungen in den folgenden Farbtönen zulässig:
Farbreihe ORANGE: RAL 2001 Rotorange, RAL 2002 Blutorange
Farbreihe ROT: RAL 3009 Oxidrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot
Farbreihe GRAU: RAL 7016 Anthrazitgrau, 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.
Auf die Farbfolge von naturrotten Ziegeln ist das Farbsystem näherungsweise anzuwenden.
Bei flachgeneigten Dächern und Flachdächern sind auch begrünte Dächer zulässig.
Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.
Für Wintergärten und für Teile der Dachfläche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

Gemeinde Wagenhoff
Am Wendelberg
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB