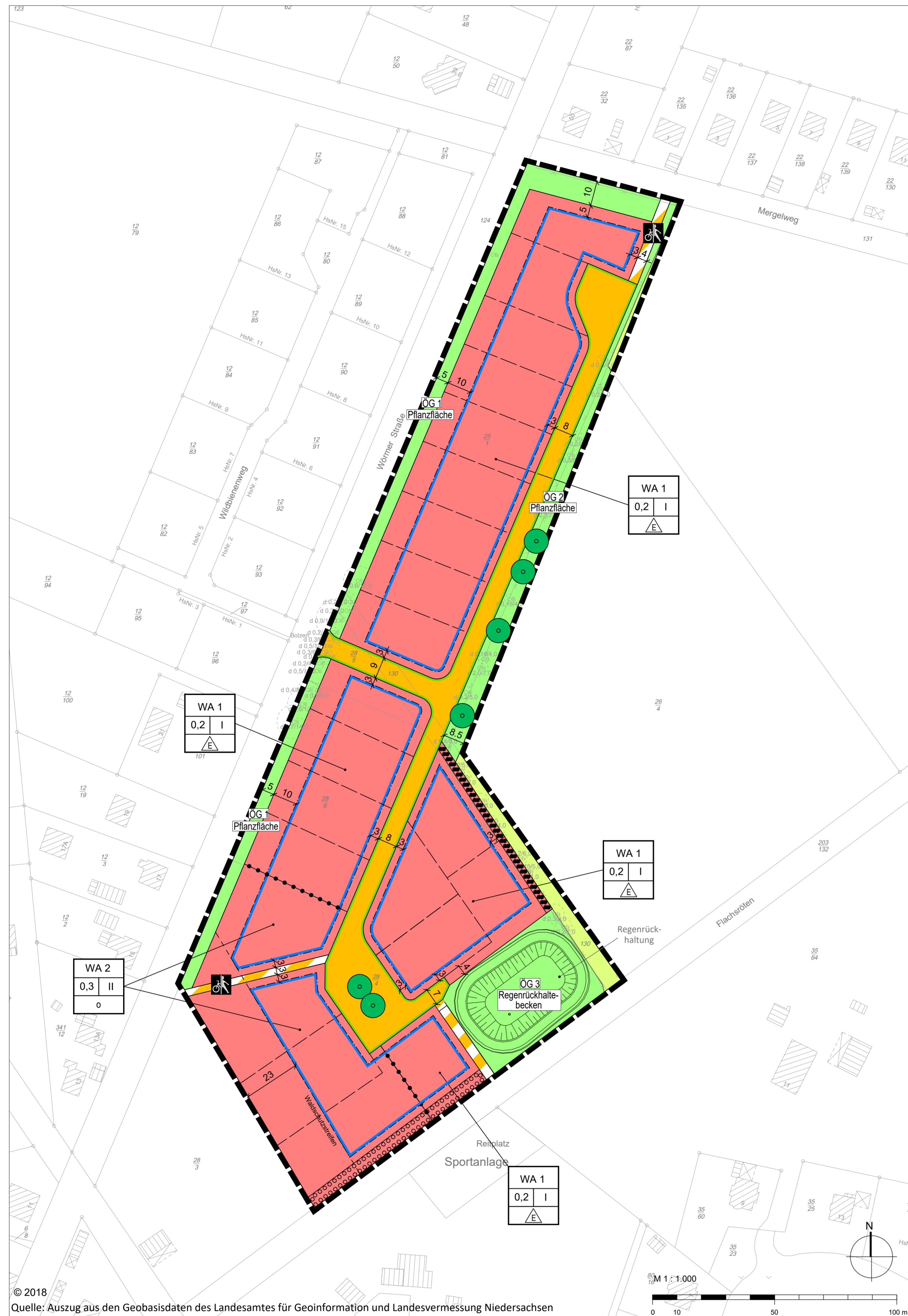


Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>WA Allgemeine Wohngebiete</p> <p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>z.B. 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß</p> <p>z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <p>Baugrenze</p> <p>☒ nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>○ offene Bauweise</p> <p>Verkehrsflächen</p> <p>☐ Straßenverkehrsflächen</p> <p>☐ Straßenbegrenzungslinie</p> <p>☐ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>☐ Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg</p> <p>Grünflächen</p> <p>z.B. OG 1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung</p>	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>☐ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern</p> <p>☐ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>○ Anpflanzen von Bäumen</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets</p> <p>Darstellungen ohne Normcharakter</p> <p>☐ Grenze des Waldschutzztreifens</p> <p>☐ Mögliche Grundstücksparzellierung</p> <p>☐ Vorhandene Grundstücksgrenzen</p> <p>☐ Flurstücksnummern</p> <p>☐ Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude</p> <p>z.B. $\frac{10}{6}$ Bemaßung in Meter</p>
--	--

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Im WA 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- In den WA 2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 4 m zulässig.

Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- In den allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus mindestens 1.000 m² Grundstücksfläche erforderlich.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- In den WA 1 sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, im WA 2 vier Wohneinheiten.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Nebenanlagen, die Gebäude sind, Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 15 BauGB)

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1 (OG) mit der Zweckbestimmung Pflanzfläche sind die bestehenden Bäume und Sträucher in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm). Der Wurzelbereich (= Kronenaufbereich plus 1,50 m) dieser Bäume ist außerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen freizuhalten. Die öffentliche Grünfläche ist naturnah zu gestalten.
- In der öffentlichen Grünfläche 2 sind, als Kompensation für den Verlust der sechs Stieleichen (*Quercus robur*) vier Stieleichen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen. Darüber hinaus sind zwei Stieleichen im Bereich der Verkehrsinsel der Straßenverkehrsfläche zu pflanzen. Die bestehenden Bäume und Sträucher in der öffentlichen Grünfläche 2 sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang sind die Gehölze gem. Pflanzliste in entsprechender Qualität anzupflanzen, sodass der Charakter der Pflanzungen langfristig erhalten bleibt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Im WA 2 ist je volle 5 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
- Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm).
- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Feldegehölzen (gem. Pflanzliste) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig so zu ersetzen, dass der Charakter einer geschlossenen Heckenpflanzung gewahrt bleibt. Die gekennzeichnete Fläche ist von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen, jeglichem Lagerbetrieb sowie Leitungen freizuhalten.

Pflanzliste (Qualität 1x verpflanzt, 50-80 cm hoch)

- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

- Zur Beleuchtung der Außenflächen ist nur die Verwendung von LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Fledermäuse, Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sind insektendichte Leuchten zu verwenden. Die Lichtquelle ist zur Umgebung hin abzuschirmen.

- Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden ist nicht zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)

- Fassaden von Hauptgebäuden
 - Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände sind nur zulässig:
 - Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche)
 - sichtbares Holzfachwerk mit Aufmachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun
 - Holzverkleidungen in materialgeebenen oder gedeckten Farbtönen (Grau: RAL 7038, 7040, 7042, 7046, Rot bis Rotbraun RAL 3003, 3004, 3011, Braun (RAL 8024, 8011, Grün: RAL 6011, 6021 oder jeweils ähnliche)
 - Putz auf maximal 30 % jeder Fassadenseite in gedeckten Farbtönen (Weiß: RAL 1013, 1015 oder ähnliche).
 Eine Kombination der Materialien ist zulässig.
 - Dächer
 - Für Hauptgebäude sowie für geschlossene Garagen ab 30 m² Grundfläche sind als Dachform nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Die Neigung der Dächer darf 35° - 50° (bzw. 60° für Krüppelwalme) betragen. Bei begrünter Dächern ist ausnahmsweise eine geringere Dachneigung bis zu einer Untergrenze von 20° zulässig. Für Vordächer, Dächer von untergeordneten Bauteilen, wie Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) sind ausnahmsweise geringfügige Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung zulässig.
 - Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen/Dachsteine in den Farbtönen Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zulässig (Rot- bis Rot-Brauntöne RAL 2001, 3000, 3002, 3011, 3013, 3016, Anthrazitöne RAL 7015, 7016). Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig. Unzulässig sind glasierte oder engobierte Dachpfannen.
 - Dachbegrünung und Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen auf geeigneten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.
- Nebengebäude, Garagen und Carports
 - Nebengebäude (z.B. Gartengeräteschuppen), Garagen und Carports sind aus den gleichen Materialien wie das Hauptgebäude oder aus Holz herzustellen.
- Einfriedungen
 - Einfriedungen als Abgrenzung zu den Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m (über Oberkante fertig gestellter Straße bzw. Gehweg) als Holzzäune, Mauern, Natursteinmauern, Eisenabzäune mit senkrechten Stäben oder als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen herzustellen. Kombinationen sind zulässig. Einfriedungen aus Mauern sind in Form, Farbe und Material wie das Hauptgebäude zu gestalten, dies gilt nicht für Natursteinmauern.
- Zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen entlang der Wörmer Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über dem vorhandenen Gelände als Holzzäune, Eisenabzäune mit senkrechten Stäben, Flechtzäune, Maschendrahtzäune oder als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig.
- Vorgärten
 - Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für erforderliche Zufahrten/Stellplätze, Zuwegungen und Müllstandplätze zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Gesteins- oder Mineralkörnern wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen in der gesamten Breite zwischen der Straße/Erschließungsanlage und dem Hauptgebäude.
- Begrünung von Müllstandplätzen
 - Müllbehälterstandorte sind bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zu begrünen.
- Abweichungen
 - Die Vorschriften zu den Fassaden und Dächern gelten nicht für Wintergärten und Gewächshäuser.

3. Hinweise

Baumschutz

Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-IP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronenaufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zum Schutz von Vögeln ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten in Absprache mit der zuständigen Behörde nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Zum Schutz von Fledermäusen sind Fällungen von Bäumen mit Baumhöhlen und Abrissarbeiten nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar oder zu anderen Zeiten in Absprache mit der zuständigen Behörde nach erfolgter fachkundiger Kontrolle auf Besatz, bzw. wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, zulässig. Wenn bei Kontrollen besetzte Quartiere festgestellt werden, kann in Abstimmung mit der zuständigen Behörde als CEF-Maßnahme das Anbringen von Fledermausersatzquartierkästen an anderen Gebäuden erforderlich werden.

Archäologie und Denkmalschutz

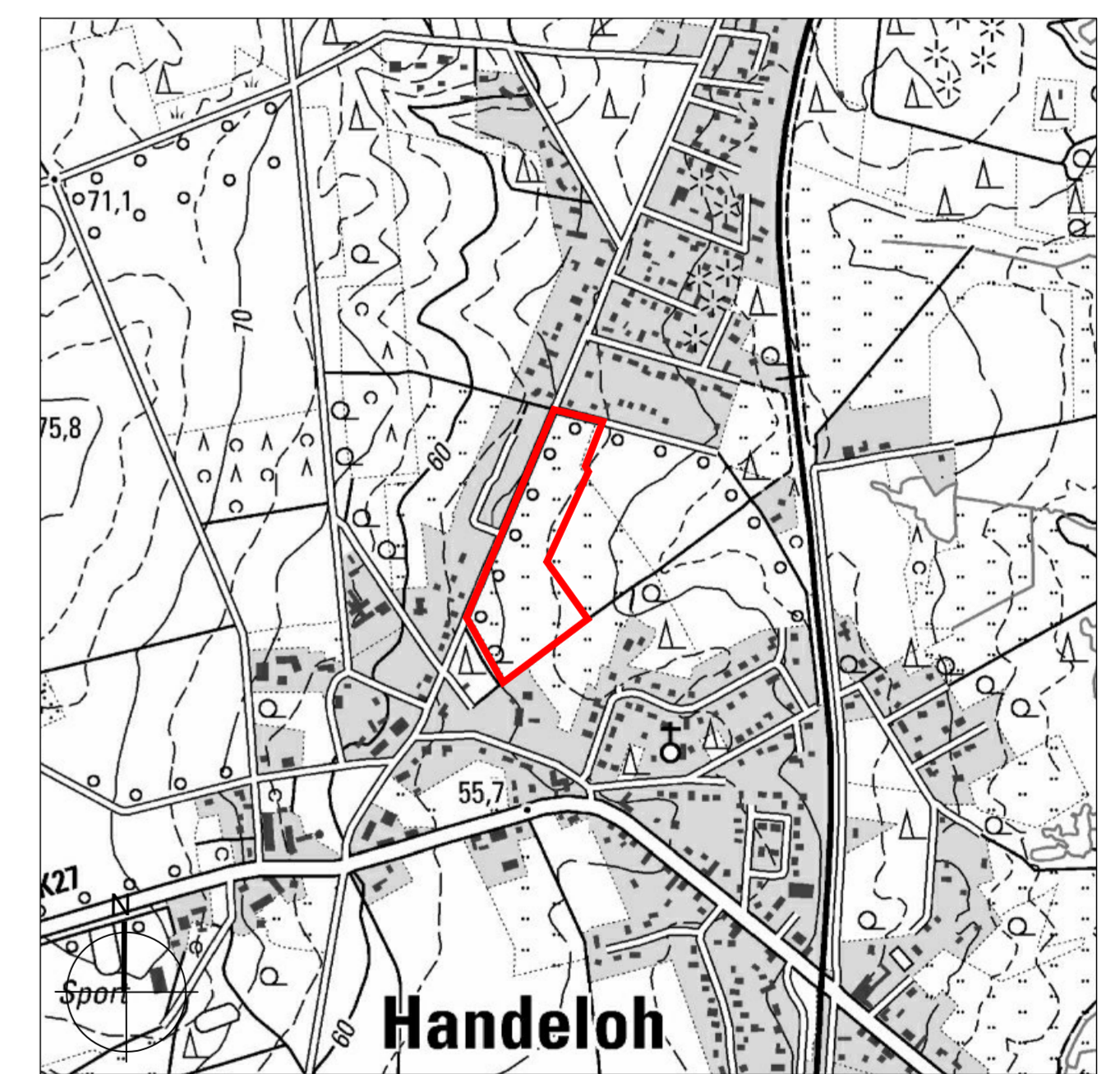
Es gilt die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG). Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Die Erschließungsmaßnahmen dürfen nur unter denkmalpflegerischer Fachaufsicht erfolgen (denkmalpflegerisches Monitoring gemäß § 4c BauGB).

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich eine historische Hofanlage, die nach § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) als geschützte Gruppe baulicher Anlagen gilt. Der Umgebungsschutzbereich der Denkmäler nach § 8 NDSchG und die Genehmigungspflicht nach § 10 NDSchG sind zu beachten.

Kampfmittel

Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sollte bei Erdarbeiten dennoch Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.



Satzung der Gemeinde Handeloh über den Bebauungsplan "Wörmer Straße-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Entwurf, 19.04.2021