

© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG (GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990) 1. Art der baulichen Nutzung **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) 2. Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO) Traufhöhe / Firsthöhe als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO) 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO) Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) 4. Verkehr Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg 5. Versorgung Car-Sharing mit Ladestation (symbolische Darstellung) (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) 6. Grünflächen Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) 7. Naturschutz Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) 8. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 84 NBAUO

#### 1. DÄCHER

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind, mit Ausnahme von begrünten Dächern, nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 20 Grad zulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Dacheindeckung, mit Ausnahme von begrünten Dächern, in den Farbtönen rot, rotbraun und anthrazit herzustellen. Dacheindeckungen mit glänzender Oberfläche werden, mit Ausnahme von Solaranlagen, nicht zugelassen.
- 1.3 Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften für Dächer sind Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Bauteile.

#### 2. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, liegen.

#### 3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

#### HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 BauNVO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## HINWEISE

#### 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786).

#### 2. ALTLASTEN

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

#### 3. DENKMALSCHUTZ

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

#### 4. ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen ist.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die zulässigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO eine Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine Firsthöhe (FH) von 9,00 m nicht überschreiten. Abweichend von der festgesetzten Firsthöhe beträgt die maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) bei Pultdächern 7,50 m. Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Gauben.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.

## 3. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

## 4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur in der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO zulässig.

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## 5. ANPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25 A BAUGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

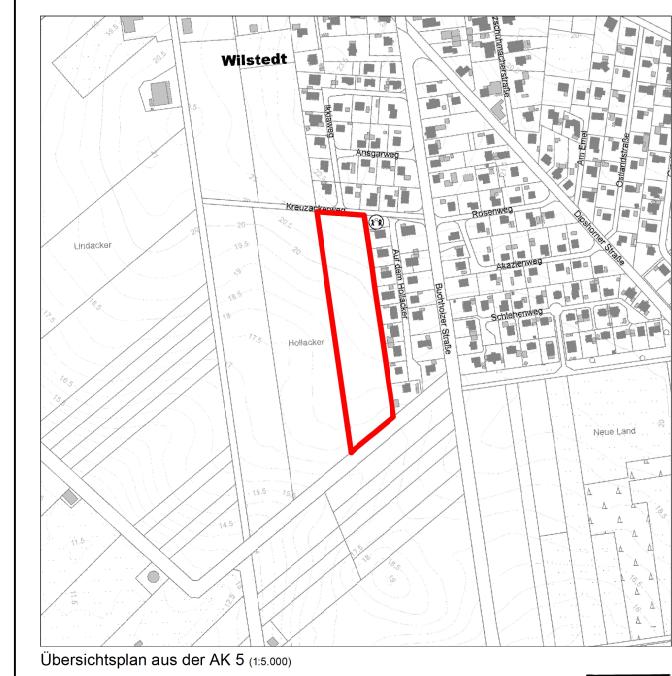
Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Alnus glutinosa	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
Carpinus betulus	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
Fraxinus excelsior	Esche	3 j. v. S. 80/120
Prunus avium	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 60/100
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Salix aurita	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
Salix cinerea	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

<u>Pflanzverband</u>: Reihen- und Pflanzabstand 1,00 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

<u>Einzäunung</u>: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen.

<u>Umsetzung</u>: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Wilstedt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.



# **Gemeinde Wilstedt**



# Bebauungsplan Nr. 17

"Zum Klusberg"

(mit örtlichen Bauvorschriften)

- Urschrift -

Stand: 28.05.2019 M 1:1.000