

Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (als Höchstmaß)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25	Grundflächenzahl (GRZ)
1	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
FH	Firsthöhe (als Höchstmaß)
TH	Traufhöhe
EG	Erdgeschossfußbodenhöhe (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise (s. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen)
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche (Privatstraße)
	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	--

Örtliche Bauvorschrift

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachneigung

Im Plangebiet sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 15° und 60° zulässig. Für die Krüppelwalme der Krüppelwalmdächer sind auch steilere Dachneigungen zulässig.

1.2 Baumaterial

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind Tonziegel, Schindeln und Betondachsteine zulässig.

1.3 Dachfarbe

Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine muss innerhalb des nachstehenden Farbspektrums liegen.

RAL 2001 Rotorange	RAL 3011 Braunrot
RAL 3000 Feuerrot	RAL 8012 Rotbraun
RAL 3001 Signalrot	RAL 8004 Kupferbraun
RAL 3002 Karminrot	RAL 7015 Schiefergrau
RAL 3009 Oxidrot	RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 3003 Rubinrot	RAL 7021 Schwarzgrau

Die Verwendung von glänzenden Dacheindeckungen ist unzulässig.

1.4 Ausnahmen

Ausgenommen von den örtlichen Bauvorschriften 1.1 bis 1.3 zur Dachgestaltung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.

2. Fassadengestaltung

Im Plangebiet ist als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen nur Verblend- bzw. Klinker-, Kalksandstein- und Putzmauerwerk in rot/rotbrauner, weißer und/oder beiger Farbgebung sowie Fachwerk und Holz zulässig.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Kirchdamm - Hüttenbusch“.

4. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osterholz unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Altablagerungen und Altstandorte

Das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen und Altstandorten ist während der Bauphase vor Ort zu erkunden. Bei entsprechenden Hinweisen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osterholz) zu benachrichtigen.

3. Schutz bestehender und anzulegender Gehölzbestände

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich von standortheimischen Gehölzen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999“ (RAS-LP 4) zu beachten.

4. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Firsthöhe

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 9,5 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnhöhe der Straße „Kirchdamm“; Bemessungspunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der in der Planzeichnung festgesetzten „Privatstraße“ mit der Mittellinie der Straße „Kirchdamm“ (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Oberfläche der Dachhaut mit der Außenseite der aufgehenden Außenwand) muss auf mindestens 2/3 der Traufhöhe zwischen 2,0 m und 4,5 m liegen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Von allen Festsetzungen zur Traufhöhe ausgenommen sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern sowie untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Gauben und Vordächer).

Von der Festsetzung zur Mindesttraufhöhe ausgenommen sind Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnhöhe der Straße „Kirchdamm“; Bemessungspunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der in der Planzeichnung festgesetzten „Privatstraße“ mit der Mittellinie der Straße „Kirchdamm“ (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) beträgt maximal 1,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnhöhe der Straße „Kirchdamm“; Bemessungspunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der in der Planzeichnung festgesetzten „Privatstraße“ mit der Mittellinie der Straße „Kirchdamm“ (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.4 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

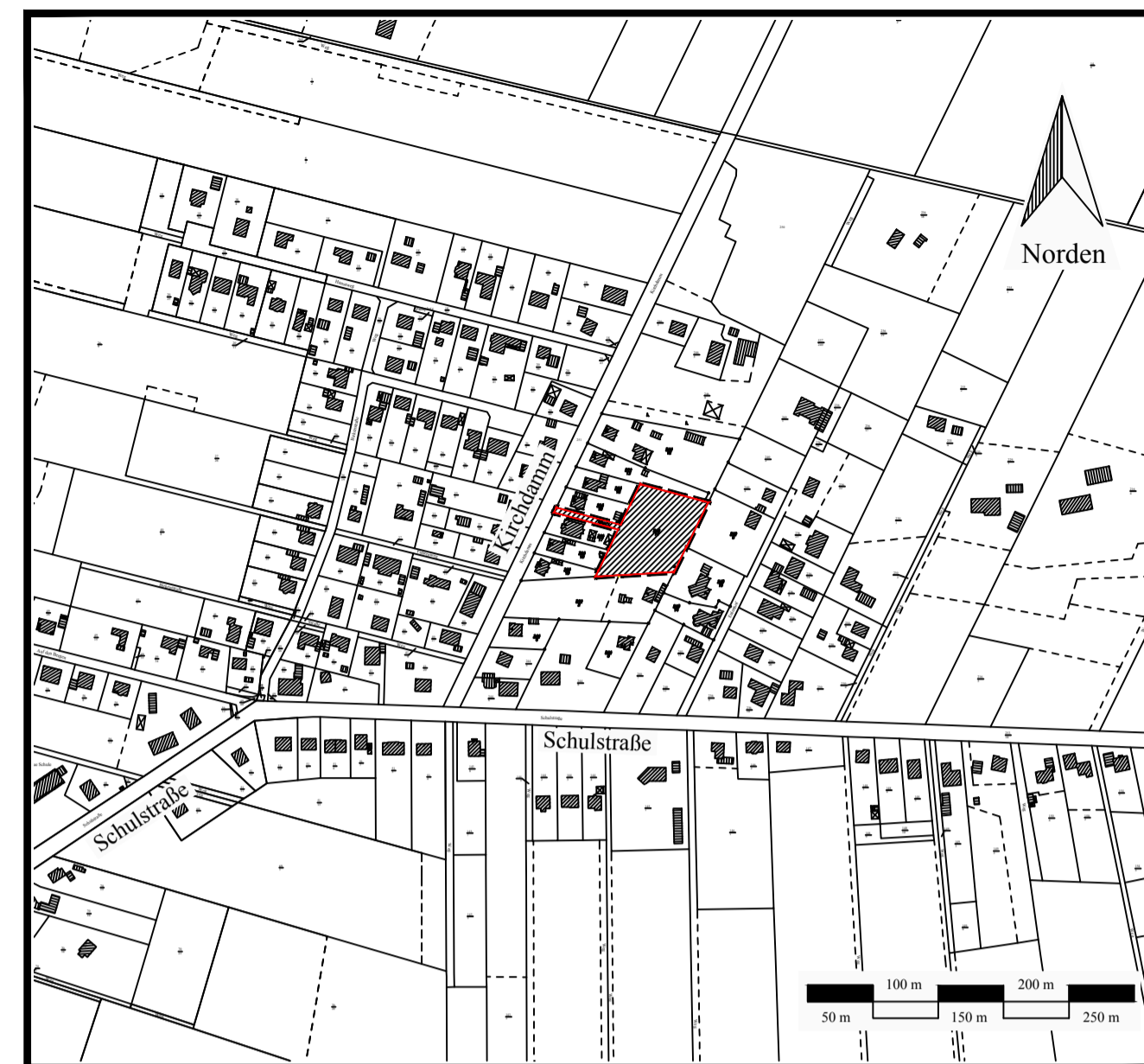
bis zu 25 v. H. überschritten werden. Hiervon abweichend dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitflügig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, die Grundflächenzahl bis zu 50 v. H. überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.5 Anzahl der Wohnungen

Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.6 Mindestgrundstücksgröße

Die zulässige Größe der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser mindestens 750 m² und für Doppelhäuser mindestens 375 m² je Doppelhaushälfte (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).



3. Bauweise

Im Baugebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- (E) oder Doppelhäuser (D) zu errichten sind. Die Länge dieser zulässigen Hausformen darf höchstens 17 m betragen; hierbei werden Garagen und Carports i. S. des § 12 BauNVO nicht mitgerechnet (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Grünordnung

Auf allen Baugrundstücken sind von den jeweiligen Bauherren in der auf die Innutzungnahme des Vorhabens folgenden Pflanzperiode mindestens 10 v. H. der Grundstücksfläche mit standortheimischen Laubgehölzen (z. B. Stieleiche, Rotbuche, Feldahorn, Faulbaum, Vogelbeere, Frühe Traubenkirsche, Haselnuss, Holunder, Brombeere, Schlehe, Schneeball, Pfaffenhütchen) zu bepflanzen. Durch die Gehölzpflanzungen sollen zusammenhängende Pflanzflächen (Mindestgröße 50 m²) gebildet werden.

Pro angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen; die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 m x 1,5 m (als Durchschnittswert) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

