

ANLAGE A1

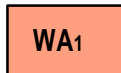


Festsetzungen durch Zeichen und Schrift

Nachstehende Maßangaben sind beispielhaft;
zu beachtende Festsetzungen siehe Planzeichnung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet mit fortlaufender Nummerierung
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

III als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

GH 49,0 m Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)
(siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1.2)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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



Baugrenze



Nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



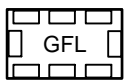
Zweckbestimmung: Parkanlage



Zweckbestimmung: Quartiersplatz

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger;
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger

7. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutzeinrichtung
mit Angabe der Mindesthöhe in Meter über NHN
(siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)

8. Sonstige Festsetzungen



Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St

Zweckbestimmung: Stellplätze

Ga/St

Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von
Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der
Nutzung innerhalb eines Baugebietes

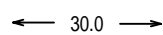


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9. Maßangaben

10,00

Parallelmaß (Angabe in m)



Bemaßung (m) von Abständen

Bestandsangaben und Kartensignaturen



Flurstücksgrenze

192
10

Flurstücksnummer



Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Nebengebäude



Topografische Umrisslinie

I. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Zulässige Nutzungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO kann die festgesetzte Oberkante der Gebäude durch Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Fahrstuhlanlagen und technische Aufbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und ihre Überdachungen, Wintergärten und Balkone in einer Tiefe von bis zu 3 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

3. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sofern diese nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend festgesetzt sind.

4. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 4 Stellplätze ein mittelkröniger hochstämmiger Laubbaum der GALK-Liste (Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V.) in der Pflanzqualität 3x verpflanzt mit Drahtballierung, STU 20-25 cm, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung $< 15^\circ$ der obersten Geschosse von Gebäuden sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Ausnahmen von der flächenhaften Dachbegrüpfungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie).

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit ① gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand zu errichten. An den in der Planzeichnung definierten Stellen ist die Mindestoberkante der Lärmschutzwand in Metern über NHN einzuhalten; Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

5.2 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit ② gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Lärmschutzwall dauerhaft zu erhalten. An den in der Planzeichnung definierten Stellen ist die Mindestoberkante des Lärmschutzwalls in Metern über NHN einzuhalten; Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244))

1. Dachgestaltung

- 1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung der Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer muss mindestens 30° betragen. Ausgenommen sind die Krüppelwalme von Krüppelwalmdächern, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Erker, Vordächer).
- 1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für die Dacheindeckung der Hauptgebäude nur Tonziegel, Betondachsteine, Dachbegrünungen und Solaranlagen zulässig. Engobierte Betondachsteine sind zulässig, jedoch keine glänzend glasierten Tonziegel und glänzend engobierten Betondachsteine.
- 1.3 Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:

Rot/Rotbraun:

RAL 2001 Rotorange
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3009 Oxidrot
RAL 3001 Signalrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun

Grau/Schwarz:

RAL 7015 Schiefergrau
RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7039 Quarzgrau
RAL 7043 Verkehrsgrau B
RAL 911 Graphitschwarz

2. Fassadengestaltung

Innerhalb des Plangebietes müssen mindestens 40 % der geschlossenen Außenfassaden von Hauptgebäuden mit Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in rot / rotbrauner Farbgebung gemäß Festsetzung Nr. 1.3 gestaltet werden. Diese Regel gilt für jede Gebäudeseite separat.

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Gehölzhecken heimischer Arten zulässig. Begleitend zu den Hecken sind Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.

4. Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

5. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Hinweise

1. Militärische Altlasten

Hinweise auf militärische Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor. Gleichwohl kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

2. Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfinden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

4. Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die „Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Osterholz-Scharmbeck“.

5. Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

6. Verwendete Unterlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Osterholz-Scharmbeck eingesehen werden.