

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

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

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist im WA1 und WA3 die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Im WA2 ist der Bemessungspunkt die Mitte der Straßenfront des Erschließungsweges.

### **3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 und WA3 sind die Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 20,0 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

- 4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 ist maximal 1 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

### **5. Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen (Schutzbereich der Einzelbäume innerhalb der Wallhecke) sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Bodenabgrabungen von mehr als 0,2 m nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 Bau NVO). Bodenauffüllungen sind ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig.

### **6. Mindestgrundstücksgröße**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser auf 700 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

## **7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

- 7.1 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden
- die jeweiligen Anlieger,
  - die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).
- 7.2 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen der Unterbringung einer Grabenverrohrung. Begünstigt werden
- die jeweiligen Anlieger,
  - die Leitungsträger (Entsorgung) und
  - die Stadt.

## **8. Erhalt von Einzelbäumen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

## **9. Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Bodenabgrabungen und Bodenauffüllungen von mehr als 0,2 m sind nicht zulässig.

## **9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung**

- 9.1 Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelegenen Wallhecken sind, durch die jeweiligen Grundstückseigentümer, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Bodenauffüllungen und Abgrabungen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich der Heckenstruktur sind nicht zulässig.

Es sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

Die Gehölze sind während der Vegetationsruhephase (1. Oktober bis 28. / 29. Februar) in einem Abstand von 10 bis 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Hierbei sind junge Gehölze (bis 10 cm Durchmesser) max. 20 cm über dem Boden und dickere Äste zwischen 60 und 80 cm über dem Boden abzuschneiden. Ausgenommen von diesen Pflegemaßnahmen sind die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume.

9.2 Der Fuß- und Radweg darf nur mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20).

## **10. Maßnahmen für die Wasserwirtschaft**

Im WA2 ist das auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch geeignete technische Maßnahmen zu sammeln und gedrosselt in den teils offenen teils verrohrten Straßenseitengraben der Straße Bargten einzuleiten (§ 9 Abs. 16c BauGB). Die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

## Örtliche Bauvorschrift

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 06.04.2017)

### 1. Dachgestaltung

1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung der Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer muss zwischen 22° und 50° liegen, die der Pultdächer zwischen 15° und 30°. Für die Krüppelwalme der Krüppelwalmdächer sind auch steilere Dachneigungen zulässig.

Die vorgenannten Dachneigungen sind nur bei Garagen, überdachten Stellplätzen mit einer Grundfläche von mehr als 54 m<sup>2</sup> sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem Volumen von mehr als 40 m<sup>3</sup> einzuhalten.

1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für die Dacheindeckung der Hauptgebäude nur Tonziegel, Betondachsteine sowie Reet und Dachbegrünungen zulässig. Engobiierte Betondachsteine sind zulässig, jedoch keine glänzend glasierten Tonziegel bzw. glänzend engobiierten 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

1.4 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete müssen die Seitenwände von Dachgauben und Dacheinschnitten bei Hauptgebäuden einen Mindestabstand von 1,0 m zur Giebelseite einhalten.

1.5 Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung 1.1 bis 1.3 sind Solaranlagen, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer).

## **2. Einfriedungen**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur Einfriedungen in Form von standortheimischen Laubgehölzhecken (z. B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche) Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Mitte der vorgelagerten öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche.

## **3. Ausnahmen**

Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen baulichen Anlagen, die bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von der örtlichen Bauvorschrift abweichen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die baulichen Maßnahmen dem Erhalt der Bausubstanz dienen und /oder die Abweichung städtebauliche vertretbar ist.

## **4. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**

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

## **Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen**

### **1. Militärische Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

### **2. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege, dem Landkreis Osterholz oder der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

### **3. Baumschutzsatzung**

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

### **4. Wallhecken**

Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG dürfen Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen - nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.

### **5. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten**

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

## **Hinweis**

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

**Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.**

**Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.**