

PRÄMABEL

Aufgrund des § 84 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ... in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 364), sowie des § 89 Abs. 1 und 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 244), hat der Rat der Stadt Melle diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem textlichen Festsetzung mit örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Melle, den ... Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 22.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Wievenkamp" beschlossen.

Melle, den ... Stadtbaurat

Frühzeitige Unterrichtung: Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 18.02.2020 durchgeführt. Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.02.2020 gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet.

Melle, den ... Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung: Der Verwaltungsausschuss der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 24.11.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Melle, den ... Stadtbaurat

Satzungsbeschluss: Der Rat der Stadt Melle hat diesen Bebauungsplan einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den ... Bürgermeister

Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Im Wievenkamp" wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB am ... ersichtlich gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht.

Melle, den ... Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB): Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind ... beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

Melle, den ... Bürgermeister

Planunterlagen: Liegenschaftskarte, Gemarkung Wenigens, Flur 2

Melle, den ... Bürgermeister

Planunterlagen: Liegenschaftskarte, Gemarkung Wenigens, Flur 2

Melle, den ... Bürgermeister

Planunterlagen: Liegenschaftskarte, Gemarkung Wenigens, Flur 2

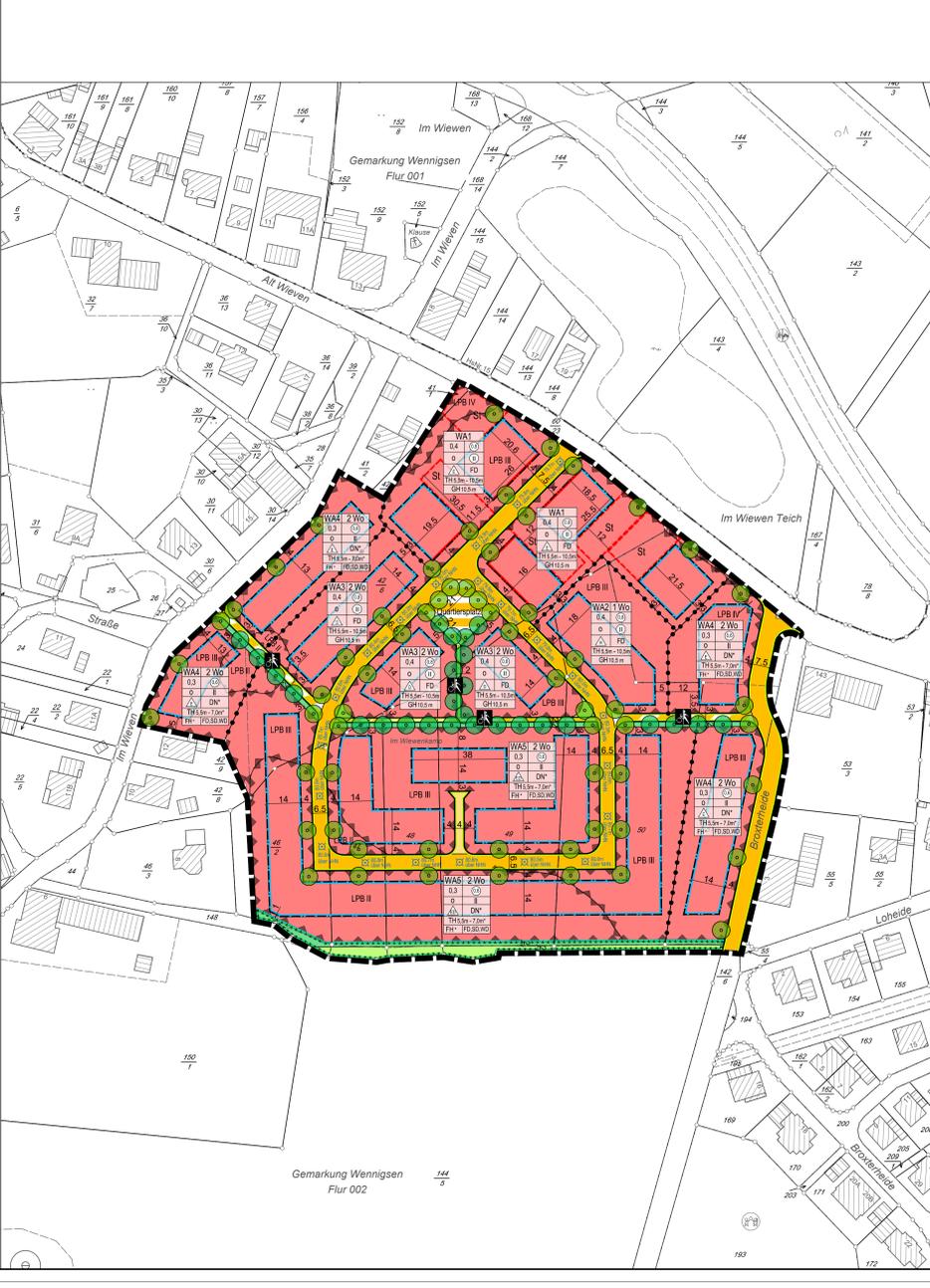
Melle, den ... Bürgermeister

Melle, den ... Bürgermeister

Melle, den ... Bürgermeister

Melle, den ... Bürgermeister

Stadt Melle Landkreis Osnabrück, OT Gesmold Bebauungsplan "Im Wievenkamp"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung: WA1 Allgemeine Wohngebiete, 2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen, 10 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß, 0,4 Grundflächenzahl, II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, II Zahl der Vollgeschosse, zwingend, TH.5.56-7,0m Traufhöhe, als Mindest- und Höchstmaß, TH.5.56-7,0m Die Hälfte der Traufkante des Gebäudes darf die minimale Traufhöhe von 5,5 m unterschreiten, FH 7,5 m Firsthöhe, als Höchstmaß, FH\* Die First-/Gebäudehöhe sowie Dachneigung sind abhängig von der Dachform, GH 10,5 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß, 0 offene Bauweise, E nur Einzelhäuser zulässig, D nur Doppelhäuser zulässig, H nur Hausgruppen zulässig, 4 Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen, Private Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Quartiersplatz, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Rad- und Gehweg, 5 Grünflächen: Private Grünflächen, Öffentliche Grünflächen, 6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, 7 Sonstige Planzeichen: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze, Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereiche, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes, Bezugshöhenfestsetzung über Normalhöhenmaß (NNH) (die Höhe des Straßenbaus kann abweichen), 8 Anforderungen an die Gestaltung: FD,SO,WD Dachform: Flachdach, Satteldach, Walmdach, DN\* Bei einem Walmdach beträgt die Dachneigung zwischen 30° bis 35°.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig: - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften so-wie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 gilt die offene Bauweise. Im WA 1 und WA 4 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA 2 sind nur Hausgruppen zulässig. Im WA 3 sind nur Doppelhäuser zulässig. Im WA 5 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) WA 2 Es dürfen die Einzelhäuser der Hausgruppen jeweils nur aus einem Wohngebäude bestehen und jeweils nicht mehr als maximal 1 Wohneinheit beinhalten. WA 3 Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig. WA 4 Pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. WA 5 Die Grundstücke sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig; je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit. 4. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO) Eine Überschreitung der der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen - von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten - von Nebenanlagen, i. S. von § 14 BauNVO sowie - von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, ist bis zu 50 von Hundert zulässig. 5. Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO) a) Bezugspunkte Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist der in der Planzeichnung festgesetzte nächstgelegene Höhenbezugspunkt, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes interpoliert werden. Die Höhenbezugspunkte werden im Bebauungsplan gegen den besseren Lesbarkeit in der öffentlichen Verkehrsfläche beziehungsweise Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Straßenausbaubahnen können von diesen Höhenbezugspunkten abweichen. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF). Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Dachfirst. Als First bezeichnet man den oberen Abschluss des Stalldaches eines Gebäudes, an dem die geneigten Dachflächen zusammenfließen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen (OKFF) bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen. b) Sockelhöhe Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten. c) Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen Die Firsthöhe (FH) der Gebäude bzw. die Höhe baulicher Anlagen (GH) wird gemessen vom unteren Bezugspunkt zur Ermittlung baulicher Anlagen (OKFF) bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen. d) Traufhöhe Die Traufhöhe der Hauptachse wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen (OKFF) bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche des darunter liegenden Geschosses (Oberfläche der Außenwand) und der Unterkante der Dachhaut bezeichnet. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als Traufpunkt der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche des darunter liegenden Geschosses (Oberflächenbeschreibung: siehe Anlage zur Begründung). Für Anlagen der Maßnahmenzone ist autochthones Pflanzenmaterial aus dem Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Untereinbezugspunkt“ (Satteltal) bzw. aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ (Gebölze) zu verwenden. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen. 6. Energieversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 23b BauGB) Im Geltungsbereich ist die Verwendung von Öl-Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen unzulässig. 7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erscheinenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze/Baulinie) unzulässig sind. Zwischen geschlossenen sowie offenen Garagen (z.B. Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,0 m (für einen Stellplatz vor der Garage) einzuhalten. 8. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) Untergrenzte Gebäudefüße, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie zum Beispiel Gasheizungen und Wintergärten, dürfen die jeweilige straßenseitig abgewandten Baugrenzen um maximal 3,0 m und bis zu zwei Drittel der Gebäudebreite bzw. -höhe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten. 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Einrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden. Lärmpegelbereich I = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A) Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A) In den überwendig zum Schallfenster genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 40 dB(A) der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. 10. Pflanzenhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen. a) Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. b) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. c) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 c BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. d) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 d BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. e) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 e BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. f) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 f BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. g) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 g BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. h) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 h BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. i) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. j) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 j BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. k) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 k BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. l) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 l BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. m) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 m BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. n) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 n BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. o) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 o BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. p) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 p BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. q) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 q BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. r) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 r BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. s) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 s BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. t) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 t BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. u) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. v) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 v BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. w) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 w BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. x) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 x BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. y) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 y BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden. z) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 z BauGB) Entlang der südlichen Flangebegrenzung erfolgt die Anlage eines Gehölzstreifens nach folgenden Maßgaben: Im Bereich des festgesetzten Pflanzgebietes sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen und zu einer freierwählenden Füllhecke zu entwickeln. Die Artenauswahl erfolgt nach nachstehender Pflanzliste. Es ist gebotene Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Obereingebirge“ zu verwenden.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

Table with 2 columns: Name dt., Name bot. Lists various plant species like Felis-Ahorn, Acer campestre, Spitz-Ahorn, etc.

3. Dachaufbauten, -einrische, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie Dachaufbauten, Gärten, Zwerchhäuser und Dachenschränke sind bis zur Hälfte der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Dachaufbauten, Gärten, Zwerchhäuser und Dachenschränke müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m von Ortsgang bzw. Walmgang (gemessen von der Mitte der Ansichtsfäche zum Walmgang) einhalten. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind auf den Dächern der Wohngebäude als in die Dachhaut eingebaut zulässig. Die Nutzung von Solarenergie (Wasser- und/oder Strom) zu errichten und für die Dauer zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Geplant sind insbesondere Dachenschränke, die nach Süden bis nach Westen ausgerichtet sind, da die Anlage dort einen größeren Prozentsatz des Energieertrags bringt.

4. Dachfarben Geferbte Dächer sind mit Dachdeckungsmaterialien in den Farbtönen anthrazit, Dunkelgrau und Schwarz einzudecken. Zulässig sind Dachziegel aus Ton oder Beton ohne Glaszusätze. Unzulässig sind insbesondere glasierte Dachziegel, Glanz-, Kristall- oder Edelgläser. Untergrenzte Dachflächen und Ausbauten bis zu 20 % der Gesamtgebäudefläche können in Zink ausgeführt werden. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonneneinstrahlung sowie begrünte Dächer. Die Attikaabdeckungen bei Flachdächern sind ausschließlich in einem Mattenmaterial zulässig.

5. Dachbegrenzung Es sind grundsätzlich Garagen/Carports mit Flachdach bzw. einer Dachneigung < 15° sowie alle Flachdächer der Hauptgebäude flächendeckend extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Teilflächen mit technischer Einrichtung und Belüftungsanlagen. Von der Begrünung ausgenommen sind Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung. Die Dachbegrenzung von Hauptgebäuden ist mit einem Aufbau von mindestens 12 cm durchwurzelbarer Substratschicht und unter Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrenzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6. Fassadengestaltung Zur fachlichen Ausgestaltung der Fassadenwandoberflächen sind nur folgende Materialien zulässig: - Anthrazit bis Dunkelgrau/Klinker - Putz mit weißer Farbgebung Andere Materialien werden bis zu einem Anteil von 30 % der Fassadenfläche zugelassen. Die Verwendung von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe oder Baumaterialien nachahmen (z. B. Stein-, Holz- oder Fachwerkimitationen), ist nicht zulässig. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen. Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten oder zu verdecken.

7. Doppelhäuser Für die im WA 3 und WA 5 zulässigen Doppelhäuser sind beide Gebäudehälften mit einem einheitlichen Dach (Form, Ausdehnung, Neigung, Material, Farbe etc.) zu versehen. Dies gilt auch für die einheitliche Material- und Farbwahl der Außenwände.

8. Gestaltung straßenanliegender Einfriedungen Als straßenanliegender Grundstückseinfriedung sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge bis zu einer Gesamtbreite von 7,0 m sind in dieser Vorschrift ausgenommen. Als Bereich zur Errichtung von Einfriedungen zählt der Grundstücksteil zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze. Hochstämmige Bäume sind in diesem Bereich zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen zu benachbarten Grenzen im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Flucht der Baugrenze. Für die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter gilt abweichend die Örtliche Bauvorschrift Nr. 14.

9. Einfriedungen entlang Fuß- und Radwege sowie Quartiersplatz Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radwege sowie Öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz sind nur lebende Hecken standortheimischer Gehölze, Mischformen aus lebender Hecke und dahinterliegendem Zaun sowie Holzläufe zulässig.

10. Grundstücksmodellierungen Die straßenseitigen Bereiche der Baugrundstücke müssen auf die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte angegliedert werden. Hierzu ist zur jeweiligen Höhenbestimmung zwischen den jeweiligen im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkten zu interpolieren. Ausnahmsweise darf von der Festsetzung für die Zufahrten zu Garagen und Carports abgewichen werden.

11. Stützmauern Zum Auffangen von Geländeverprägungen der Baugrundstücke sind Stützmauern unzulässig.

12. Stellplätze Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersteinen (Spitflüge, Rasengrüb), Rasengittersteinen oder wasserabgebender Decke zu befestigen.

13. Vorgärten Die Grundstückserflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Gebäudelfucht (Vorgärten) sind gärtnerisch anzulegen. Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und der Stellplätze bis zu einer Breite von 7,0 m sind die Vorgartenflächen vielfältig als Vegetationsfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung. Die Zuwegungen zu den Grundstücken dürfen eine Breite von 7,0 m nicht überschreiten.

14. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter Bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen und Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Einsteplätzen für Kraftfahrzeuge sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Einzelpflanzen mit Rankenleitern abzusichern. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankenleiter darf 1,80 m nicht überschreiten.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

- Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I, S. 587) geändert worden ist. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die in den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Einrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden. Lärmpegelbereich I = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A) Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A) In den überwendig zum Schallfenster genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 40 dB(A) der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

6. Um durch zwangsläufige Gartengestaltung ökologische Funktionen im Siedlungsraum zu erhalten, wird ergänzend zur Örtlichen Bauvorschrift Nr. 13 für die Anlage der Vorgärten vor auch der Hauptgebäudefläche die Pflanzung standortheimischer Gehölze und die Verwendung von heimischen Stauden und Saatgut empfohlen.

7. Der Käufer verpflichtet sich gemäß dem städtebaulichen Erschließungsvertrag innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Fertigstellung des Wohngebäudes auf mind. 50 % der geeigneten Dachfläche des von ihm zu errichtenden Wohngebäudes solarenergetische Anlagen, zur Nutzung von Solarenergie (Wasser- und/oder Strom) zu errichten und für die Dauer zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Geplant sind insbesondere Dachenschränke, die nach Süden bis nach Westen ausgerichtet sind, da die Anlage dort einen größeren Prozentsatz des Energieertrags bringt.

8. Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte je Einfamilienhaus oder je Doppelhaushälfte 3 m³ und pro Mehrfamilienhaus 10 m³ betragen. Das Niederschlagswasser sollte als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung im Sommer verwendet werden.

9. Hinweise zum Artenschutz: Für die Straßenbeleuchtung sollte eine bedarfsgerechte und insekten schonende Beleuchtung nach den aktuellen Standards zu erhalten. Zu empfehlen ist die Verwendung von Naturdampf-Niederdrucklampen, Naturdampf