

Textliche Festsetzungen

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. §§ 4 u. 1 (6) BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Innerhalb der WA-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen je Grundstück und Gebäude wie folgt begrenzt:

Bei Einzelhäusern:

- a) bei eingeschossiger Bauweise: max. 2 Wohnungen je Grundstück und Gebäude
- b) bei zweigeschossiger Bauweise: max. 4 Wohnungen je Grundstück und Gebäude

Bei Doppelhäusern (d.h. je Gebäudehälfte):

- c) bei eingeschossiger Bauweise: max. 2 Wohnungen je Grundstück und Gebäude
- d) bei zweigeschossiger Bauweise: max. 2 Wohnungen je Grundstück und Gebäude

§ 3 Anlage einer freiwachsenden Hecke auf privaten Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 a BauGB)

Auf den im Plan gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume gem. Anlage 1, 2, 3 und 4 der Begründung zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Anrechnung auf § 4 ist nicht zulässig.

§ 4 Anzupflanzende Bäume, (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- (1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Anlagen 1 und 5 der Begründung.

§ 5 Überschreitung der Grundflächenzahl, (gem. § 19 (4) BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten werden.

Diese Überschreitung ist jedoch nur zulässig, wenn Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (i. S. des § 14 BauNVO) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 erstellt werden.

§ 6 Ableitung des Oberflächenwassers, (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- (1) Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ gekennzeichneten Fläche ist unter Berücksichtigung des Erhalts von Bäumen gem. § 8 ein naturnah zu gestaltendes Rückhaltebecken für das im WA -Gebiet anfallende Oberflächenwasser anzulegen.
- (2) Die Böschungen des Rückhaltebeckens sowie die übrigen Freiflächen außerhalb des Beckens sind zu mind. 20% mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen gem. Pflanzliste der Anlage 6 der Begründung zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 7 Öffentliche Grünfläche (gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 a und b BauGB)

- (1) Auf der als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Grünzug" festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ ist eine eingeschossige bauliche Anlage zur Realisierung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) mit einer elektrischen Leistung von max. 600 kW und einer max. Grundfläche von max. 100m² m zulässig.
- (2) Auf der als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Lärmschutzwall" festgesetzten Fläche ist die Errichtung eines 2,50 m hohen Lärmschutzwalls zulässig, wenn dieser mit einer freiwachsenden, standortgerechten Strauch- und Baumhecke gem. Anlage 7 der Begründung begrünt wird. Die Baum- und Strauchhecke ist zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 8 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen

Die in den §§ 3, 4, 6 und 7 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn auf den jeweiligen Grundstücken, durchzuführen.

§ 9 Lärmschutz innerhalb des festgesetzten WA* – Gebietes

Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA *) sind aufgrund der vorhandenen Sportlärmsituation (Sportplatz Amelinghausen) gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. der 18. BImSchV definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten (Ruhezeiten). Zum Schutz vor den von dem Sportplatz hervorgerufenen Lärmimmissionen werden zum Schutz gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (aktiver und passiver Schallschutz).

- (1) Bei der Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen. In dem im B-Plan gekennzeichneten Bereich (*) sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an den straßenzugewandten Seiten angeordnet werden, entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen (vgl. DIN 1946).
- (2) Auf den im B-Plan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist ein Lärmschutzhindernis (Wall oder Wand) zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzeinrichtung beträgt 2,5 m. Die Begrünung der Lärmschutzeinrichtung bzw. der davon betroffenen Fläche richtet sich nach § 3 der textlichen Festsetzung (Gehölzwahl siehe Anlagen 1 und 7). Bezugsebene für die Höhe des Lärmschutzwalles ist die westlich angrenzende, geplante öffentliche Verkehrsfläche.
- (3) Das innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Grünzug“ zulässige BHKW ist derart schalltechnisch auszuformen, dass in Bezug auf die im Westen geplanten WA- Gebiete die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) gewährleistet ist. Im Hinblick auf die vom BHKW ausgehenden Geruchsemissionen ist im Rahmen der Vorhabenplanung darzulegen, dass im Bereich der westlich geplanten WA- Gebiete die, für WA- Gebiete einzuhaltenden Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 10 % der Jahresstunden gem. Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) eingehalten werden.

Hinweise

- 1. Externe Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB)**
 - (1) Auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB sind mind. 61.001 Werteinheiten (gem. Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages (2006): "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung auf dem Flst. 224/10, Flur 1, Gem. Oldendorf, über die standortgerechte Aufforstung der Fläche auszugleichen. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg sind auch andere, gleichwertige Maßnahmen, als die oben genannten realisierbar.
 - (2) Die externen Kompensationsmaßnahmen sind spätestens zwei Vegetationsperioden nach Beginn der Baumaßnahmen zu realisieren und werden dem B-Plan Nr. 20 Wohngebiet "Kleines Feld" zugeordnet.
- 2.** Innerhalb der im Allgemeinen Wohngebiet (WA- Gebiet) festgesetzten Bauverbotszonen gem. § 9 Abs. 10 und Abs. 6 BauGB ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig.
- 3.** Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) erstellt.

II. Örtliche Bauvorschriften, (gem. § 56 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Kleines Feld“.

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen

- (1) Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt begrenzt:
 - innerhalb des WA 1 Gebietes: 8,00 m
 - innerhalb des WA 2 Gebietes: 9,50 m
 - innerhalb des WA 3 Gebietes: 10,00 m
- (2) Die max. Sockelhöhe wird auf 0,80 m über der Bezugsebene festgesetzt. Als Sockelhöhe wird die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußbodens definiert.
- (3) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.

§ 3 Dächer

- (1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Pultdächer sind nur als beidseits versetztes Pultdach im Sinne eines Satteldaches mit einem gegeneinander versetzten First oder unterschiedlichen Dachneigungen zulässig. Einfache Pultdächer sind nicht zulässig. Bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm.
- (2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "rot-rotbraun", „braun – dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ in Anlehnung an die in § 6 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.
- (3) Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Gründächer sind hiervon ausgenommen.

§ 4 Einfriedungen

- (1) Die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

- (2) Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
- Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk (Farbe vgl. § 5),
 - Einfriedungen aus Naturstein,
 - Schnitthecken aus Laubgehölzen,
 - Holzzäune.

§ 5 Farbtöne

Für die in § 3 Abs. 2 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar.

- (1) Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:
- | | |
|-------------------|--------------------|
| 2001 - rotorange | 3005 - weinrot |
| 2002 - blutorange | 3009 - oxydrot |
| 3000 - feuerrot | 3011 - braunrot |
| 3002 - karminrot | 3013 - tomatenrot |
| 3003 - rubinrot | 3016 - korallenrot |
| 3004 - purpurrot | |
- (2) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| 8001 - ockerbraun | 8014 - sepiabraun |
| 8003 - lehmtraun | 8015 - kastanienbraun |
| 8004 - kupferbraun | 8016 - mahagonibraun |
| 8007 - rehbraun | 8017 - schokoladenbraun |
| 8008 - olivbraun | 8023 - orangebraun |
| 8011 - nussbraun | 8024 - beigebraun |
| 8012 - rotbraun | 8025 - blassbraun |
- (3) Für den Farbton „schwarz - anthrazit“ im Rahmen der RAL:
- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 7016 - anthrazitgrau | 9004 - signalschwarz |
| 7021 - schwarzgrau | 9011 - graphitschwarz |
| 7024 - graphitgrau | |

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.