

-ENTWURF-



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„ZUM HACKELBERG“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

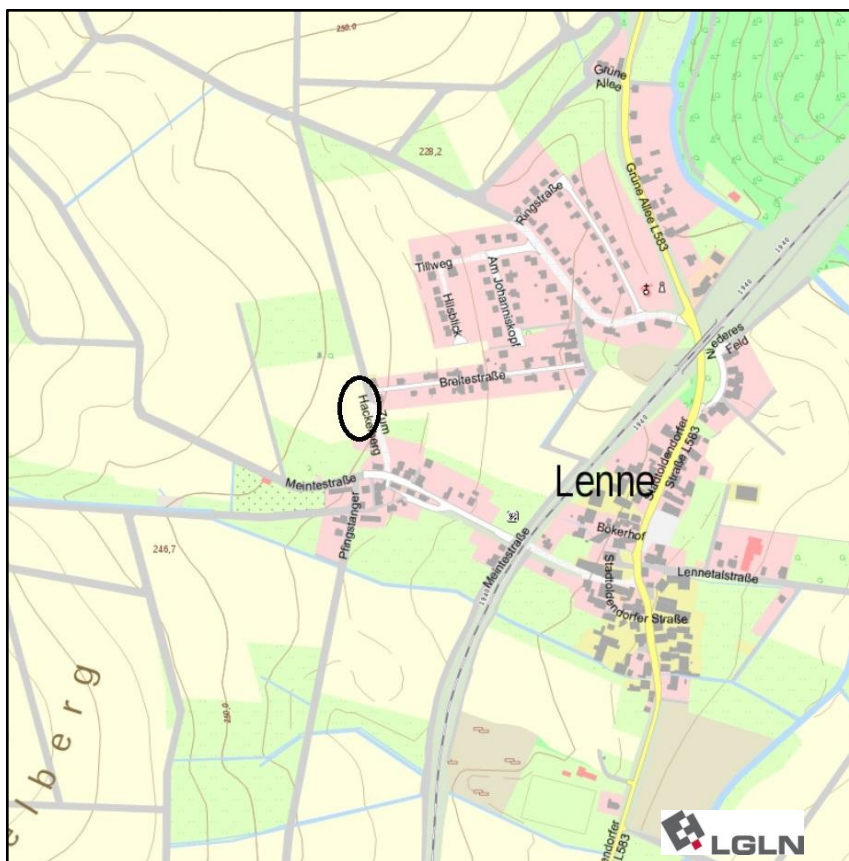
- VERFAHREN GEMÄß § 13 b BAUGB -

„EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN“

GEMEINDE LENNE



LANDKREIS HOLZMINDEN



Stand: 27.05.2019

Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)

Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften und Anleitungen

Folgende Vorschriften und Anleitungen werden bei der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf im Bauamt zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten:

- DWA-Arbeitsblatt 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., April 2005

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

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

1.2 Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind bis zu zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.3.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe

Für die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe ist als Bezugspunkt die Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche (Straße „Zum Hackelberg“) maßgeblich. Der Bezugspunkt wird in der Mitte der Grundstücksgrenze der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.

Verändert sich die natürlich gewachsene (derzeitige) Geländehöhe vom o.g. Bezugspunkt (Verkehrsfläche) zum geplanten Gebäude, so ist diese Höhendifferenz entsprechend auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen. Die Höhendifferenz ist im Mittelpunkt des geplanten Gebäudes vor Baubeginn zu nivellieren und zu dokumentieren.

1.3.2 Gebäudehöhe

Für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (Giebel) maßgeblich.

1.4 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) Nr. 14, 16 und 20 BauGB)

1.4.1 Fläche für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses (Abführung von Hangwasser)

- Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist durch die Grundstückseigentümer eine Mauer zum Abfangen des oberhalb des Plangebietes anfallenden Hangwassers in ausreichender Höhe herzustellen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.
- Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses ist von der Gemeinde Lenne ein ausreichend dimensionierter Graben zur weiteren Ableitung des Hangwassers anzulegen und dauerhaft in seiner Funktion zu erhalten.

1.4.2 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses (Niederschlagswasser auf den Grundstücken)

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist – falls möglich – mit geeigneten Maßnahmen direkt auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (großflächige Mulden) auf Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teichanlagen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen (z.B. Zisternen) ist zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.5.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Für die Auswahl sind heimische Sorten zu verwenden (siehe Anlage 1 „Pflanzliste mit geeigneten standortheimischen Obstsorten“ der Begründung dieses Bebauungsplanes).

1.5.2 Durchführung der Maßnahmen

Die unter 1.5.1 festgesetzte Maßnahme ist durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme auf gleichem Grundstück durchzuführen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nieders. Bauordnung (NBauO))

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Zum Hackelberg“.

2.2 Dachformen, Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° bis 48° zulässig.

2.3 Dachdeckungen

Für die Dachdeckungen der Hauptgebäude sind nur Ziegel oder Betonsteine der Farbreihe "Rot", „Grau“ und „Braun“ zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

„Rot“	„Grau“
2001 Rotorange	7012 Basaltgrau
2002 Blutorange	7013 Braungrau
3000 Feuerrot	7015 Schiefergrau
3002 Karminrot	7016 Anthrazitgrau
3003 Rubinrot	7012 Schwarzgrau
3004 Purpurrot	„Braun“
3005 Weinrot	8004 Kupferbraun
3009 Oxidrot	8007 Rehbraun
3011 Braunrot	8008 Olivbraun
3013 Tomatenrot	8012 Rotbraun
3016 Korallenrot	

Für Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig. In Ergänzung vorstehender Festsetzung sind auch begrünte Dächer allgemein zulässig, wenn sie als harte Bedachung ausgeführt werden.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der vorstehenden Punkte 2.2 bis 2.4 in Verbindung mit Punkt 2.1 dieser Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.

III. Hinweise

3.1 Altlasten

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Holzminden sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalspflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.4 Landwirtschaft / Immissionen

Das Umfeld des Plangebietes ist ein landwirtschaftlich strukturierter Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden durch den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und von den Anwohnern zu tolerieren.

3.5 Müllentsorgung

Ein Befahren der Straße „Zum Hackelberg“ ist nördlich der Einmündung der „Breitestraße“ mit Müllfahrzeugen aufgrund der nicht vorhandenen Wendeanlage nicht möglich. Aus diesem Grund sind die Mülltonnen am Tag der Leerung von den Anwohne-



rinnen und Anwohnern selbst an die nächstgelegene, von Müllfahrzeugen erreichbare Verkehrsfläche – i.d.F. an die Straße „Zum Hackelberg“ südlich der Einmündung der „Breitestraße“ – zu verbringen.