

- VORENTWURF -

## GEMEINDE LENNE

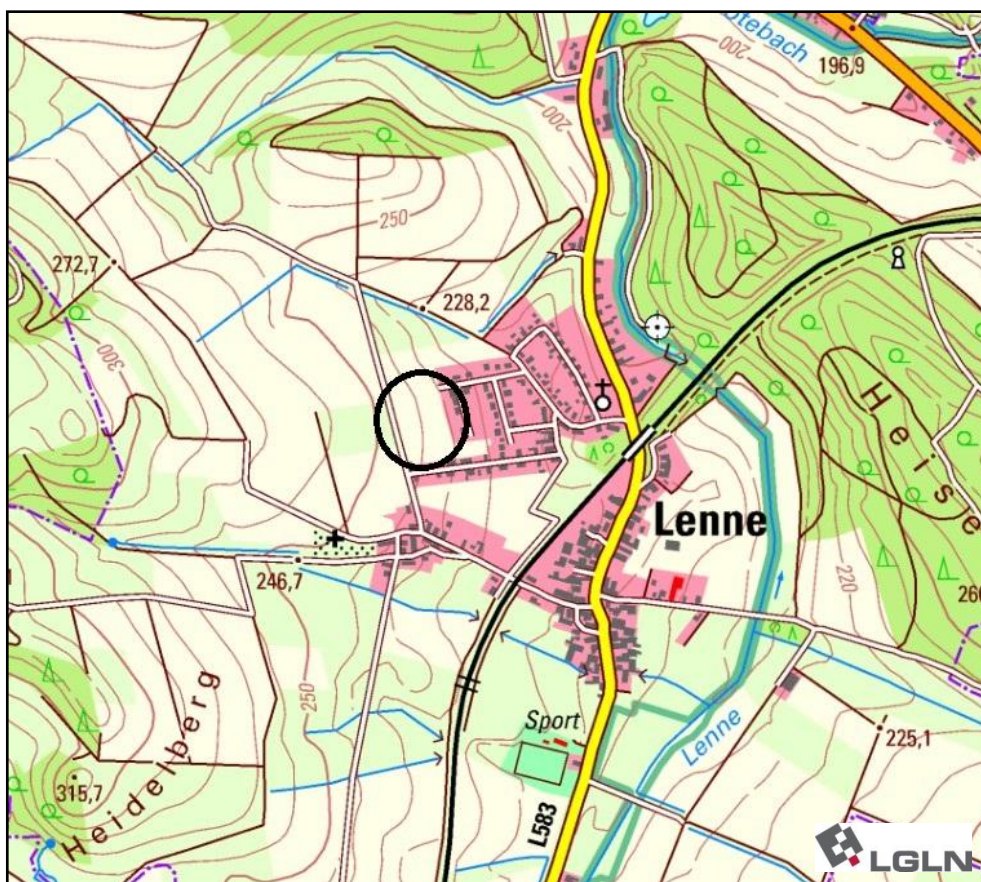


### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7

„AUF DER BREITE III“

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -



Stand: 30.09.2020

Fassung: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange  
(§§ 3 (1) und 4 (1) 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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, zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten.

- DWA-Arbeitsblatt 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen 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))

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 Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Auf Grundstücken, die ohne Hochbauten lediglich der internen Erschließung von Baugrundstücken dienen, darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Zuwegungen und Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 1,0 überschritten werden.

## 1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (3) BauGB i. V. m. §16 (2) BauNVO)

Das zweite Vollgeschoss ist nur zulässig, wenn es das Dachgeschoss bildet.

## 1.4 Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

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

## 1.5 Gebäudehöhen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe über gewachsenem Gelände am höchsten Punkt des geplanten Baukörpers vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

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

## 1.6 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)

Das auf den privaten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken vollständig zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind – sofern erforderlich – geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (z.B. großflächige Mulden zur Regenwasserversickerung) auf Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Ver-

sickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teichanlagen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) ist zulässig.

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

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.7.1** Die festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger (Erschließung der entstehenden Baugrundstücke) sowie der Ver- und Entsorgungsträger (Wartung und Betrieb von Ver- und Versorgungsleitungen) zu belasten.
- 1.7.2** Die festgesetzten Flächen sind in ihrer Abgrenzung nicht lagegenau und können, sofern es für die Erschließung erforderlich ist, in der Lage abweichen.

## **1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

### **1.8.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken**

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> 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).

### **1.8.2 Anlage einer Landschaftsgehölzpflanzung auf privaten Grundstücken**

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Übergang eine Landschaftsgehölzpflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen nachfolgender Liste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige und gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.

Verwendung von 95 % Sträuchern, sowie 5 % Bäumen II. Ordnung

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität: Bäume als Heister, 2 xv, 200-250 cm hoch  
Sträucher 60 / 100 cm hoch

Pflanzverband: 1,0 m zwischen den Reihen, 1,50 m in der Reihe, versetzt

Es sind mindestens 3 Straucharten der Artenliste zu wählen und in Gruppen von 5 bis 8 Individuen zu pflanzen. Bäume sind mittig als Überhälter zu setzten.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Maßnahmenfläche A:

Innerhalb der Maßnahmenfläche A im Westen ist zur Eingrünung eine Landschaftsgehölzpflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen der oben aufgeführten Liste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige und gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.

Maßnahmenflächen B:

Auf den Maßnahmenflächen B im Süden und Südosten sind zwei Streuobstwiesen anzulegen. Die Anpflanzungen der Obstgehölze (STU 10-12) sind in einem

Pflanzabstand von 8-10 m vorzusehen – Verankerung der Bäume mit je 2 Baumpfählen und Verbisschutz-Manschetten.

Die Fläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen und mittels 2 Mähgängen im Jahr zu pflegen:

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist jeweils eine Wegeverbindung mit einer maximalen Breite von 3,0 m in wassergebundener Bauweise zulässig.

#### **1.8.4 Durchführung der Maßnahmen**

Die unter 1.8.1 und 1.8.2 festgesetzte Maßnahmen sind durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme auf gleichem Grundstück durchzuführen.

Die unter 1.8.3 festgesetzten Maßnahmen sind durch den Eigentümer der Flächen in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

#### **1.9 Außerkrafttreten rechtskräftiger Bebauungspläne**

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf der Breite III“ treten die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Breite II“ - 1. Änderung - in dem überplanten Bereich außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Rechtskraft.

## 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 vorliegenden Bebauungsplanes.

### 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

Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln ist derzeit nicht bekannt. 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.