

# Textliche Festsetzungen

## 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.  
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 625 m<sup>2</sup>. Pro Wohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist (Einliegerwohnung gemäß § 11 II. Wohnungsbaugesetz vom 16.12.1997); die Größe der Einliegerwohnung darf maximal 30 % der Hauptwohnung betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)
- 1.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausbebauung 625 m<sup>2</sup> und bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m<sup>2</sup>. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.4 Innerhalb des WA 3-Gebietes ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf sechs Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Im WA3-Gebiet darf die GRZ von 0,35 für Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden, wenn diese in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) hergestellt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.5 Die zulässige Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, OKFF) wird auf max. 0,5 m über dem nächstgelegenen Höhenfestsetzungspunkt festgesetzt. Maßgeblicher Bezugspunkt zur Ermittlung des nächstgelegenen Höhenfestsetzungspunktes ist die Mitte der zur Erschließungsstraße ausgerichteten Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) zu Grunde gelegt, zu der die Zufahrt orientiert ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.6 In den WA1- und WA2-Gebieten gilt eine maximale Firsthöhe von 8,50 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m. Im WA3-Gebiet gilt eine maximale Firsthöhe von 11,0 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m.  
Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches, der von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) gemessen wird. Die Traufhöhe bezieht sich ebenfalls auf die OK EGFF. Der obere Bezugspunkt ergibt sich aus dem Schnitt der Außenhaut der Dachfläche mit der Außenwand des Gebäudes.  
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

## 2 Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

- 2.1 Pro Grundstück sind nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 3,50 m, sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise können zwei Ein- und Ausfahrten in einer Breite von jeweils 3,5 m pro Grundstück zugelassen werden, wenn das Gebäude auf dem Grundstück optisch einem Doppelhaus (zwei sogenannte „Doppelhaushälften“) entspricht. Sinngemäß gilt dies auch für Reihenhausscheiben auf ideell geteilten Einzelgrundstücken. Bei gemeinsam genutzten Zufahrten auf Doppelhausgrundstücken sowie nebeneinander liegenden

Reihenhausscheiben und bei Zufahrten auf Stellplatzanlagen darf die Zufahrtsbreite zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 5,0 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

- 2.2 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen der Planstraße und der vorderen Baugrenze nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen.  
(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

### 3 Oberflächenentwässerung / Ökologie

- 3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist grundsätzlich das unbelastete Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück soweit möglich zurückzuhalten. Ist eine solche Rückhaltung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar, ist ein Anschluss an das hierfür vorgesehene öffentliche Entwässerungssystem zulässig. Darüber hinaus ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne mit Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem herzurichten. Je 120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Speichervolumen von mind. 1 m<sup>3</sup> vorzusehen, unabhängig von der Grundstücksgröße muss jede Zisterne mind. 2 m<sup>3</sup> Speichervolumen bereitstellen. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

### 4 Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzeinrichtung (Lärmschutzwand) ist als 2,4 m hohe, geschlossene Wand mit einer Luftschalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Als unterer Bezugspunkt gilt das vorhandene Gelände.
- 4.2 Zum Schutz vor Gewerbelärm dürfen innerhalb der mit „X1“ gekennzeichneten Fläche ab dem 1. Obergeschoss zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen nicht nach Süden ausgerichtet werden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag vor dem geöffneten Fenster durch geeignete Maßnahmen eingehalten werden kann (z.B. ein Fenster in einer Loggia o.ä.).

### 5 Grünordnung / landschaftspflegerische Maßnahmen

- 5.1 Für die in den textlichen Festsetzungen Nrn. 5.3 bis 5.6 aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Laubgehölze (autochthones Pflanzgut) gemäß Pflanzliste (5.2) zu verwenden.

Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher:

Bäume: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 12-14; mit Ballen

Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60-100 cm

Die Gehölze sind artgerecht und dauerhaft zu erhalten, in der Anwachs- und Stabilisierungsphase gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

- 5.2 Pflanzliste

Sträucher:

Faulbaum	Frangula alnus
Grauweide	Salix cinerea
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose, Hundsrose	Rosa canina
Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus
Zweiggriffiger Weißdorn	Cataegus laevigata
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna

Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Espe, Zitterpappel	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Moorbirke	Betula pubescens
Sandbirke	Betula pendula
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Winterlinde	Tilia cordata
Schwarzerle	Alnus glutinosa

## Obstbäume:

Apfel:	Birnen:
Alter Hannoveraner	Gute Graue
Finkenwerder Herbstprinz	Clapps Liebling
Gravensteiner	Conferencebirne
Holsteiner Cox	Köstliche von Charneu
Jacob Lebel	Williams Christ
Ingrid Marie	
Ruhm von Kirchwerder	Zwetschge:
Uelzener Calville	Hauszwetschge
Celler Dickstiel	Bühlers Frühzwetsche
Biesterfelder Renette	
Seestermüher Zitronenapfel	Kirsche:
Wohlschmecker aus Vierlanden	Büttners Rote Knorpelkirsche
Weißer Klarapfel	Hedelfinger Riesenkirsche
	Gr. Schwarze Knorpelkirsche

- 5.3 Die überlagernd als „Fläche für Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung“ festgesetzte öffentliche Grünfläche „Grünzug“ dient der Ableitung und Rückhaltung von Oberflächen- und Niederschlagswässern aus dem Plangebiet als zentrale Versickerungsmulde sowie als innerörtliche Fuß- und Radwegverbindung. Die für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser notwendigen Gräben und Regensickerbecken sind naturnah auszubilden. Neu entstehende Uferbereiche sind gruppenartig und abschnittsweise unter Berücksichtigung der Erfordernisse der

Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. In den übrigen Bereichen ist eine Begrünung mit einer standortgemäßen Grasmischung für wechselfeuchte Standorte vorzunehmen. Entlang der Wegeführung und der Freiflächen, sind in Gruppen Obstbäume oder Laubbäume gemäß Pflanzliste in einem lockeren Verbund anzupflanzen. Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise als wassergebundene Decke zulässig. Eine Einfassung dieser Wege mit einer 1-reihigen Pflasterreihe ist zulässig. Die Errichtung von einzelnen wegebegleitenden Spielgeräten und Sitzbänken innerhalb der Fläche ist zulässig. Wege, die auch von Feuerwehrfahrzeugen oder Fahrzeugen zur Grabenpflege befahren werden sollen, müssen mit einem entsprechenden Unterbau ausgestattet sein. (§ 9 Abs.1 Nrn. 15, 16, 20 und 25 BauGB)

- 5.4 Innerhalb der westlichen öffentlichen Grünfläche „Obstbaumreihe“ sind die Obstbäume artgerecht und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche ist extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.5 Innerhalb der östlichen Fläche mit Anpflanzgebot ist eine zweireihige Strauchhecke anzulegen, zu pflegen und erhalten. Bei der Bepflanzung sind 5-10 Sträucher derselben Art (gemäß Pflanzliste) im Verbund in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen. Pro 100m<sup>2</sup> Anpflanzgebotsfläche ist zudem mind. 1 Baum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.6 Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, mittelgroßer Laub- oder Obstbaum aus der Pflanzliste (5.2) anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.7 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind straßenbegleitend insgesamt mindestens 18 heimische hochstämmige Obstbäume oder heimische Großbäume (s. Pflanzliste) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.8 Abgrabungen und Aufhöhungen in den Baugebieten sind nur zulässig, soweit dies zur Herstellung der Gebäude und Zufahrten erforderlich ist. Im Übrigen ist das Geländederelief so anzulegen, dass an den Grundstücksgrenzen keine durch tiefbauliche Maßnahmen hervorgerufene Abfangungen entstehen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- 5.9 Der Teilgeltungsbereich 2 (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ist als extensiv genutzte Wiesenfläche zu entwickeln. Die Wiesenfläche kann sowohl durch Ansaat, als auch durch Mahdgutübertragung entwickelt werden. Die Wiese ist jährlich 1-2 x, jedoch nicht vor dem 1. August zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## **6 Umweltschutz / Ökologie / Erneuerbare Energie**

- 6.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 6.2 Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Wasserversorgung nicht verwendet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

## Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich / Wirkungskreis

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Auefeld Up'n Kuk“.

Der § 5 wird im eigenen Wirkungskreis, die §§ 2 bis 4 werden im übertragenen Wirkungskreis erlassen.

### § 2 Fassaden

(1) Für die farbliche Gestaltung der Fassaden gelten folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 2012, 3011, 3012 und 3016 (Rot bis Rotbraun); RAL 1019, 8024, 8025 (Beige); RAL 7000, 7001, 7003, 7004, 7005, 7035, 7038, 7044 (Grau); RAL 9010, 9016, 9018, 9003 (Weiß); RAL 8002, 8003, 8004, 8011, 8012, 8025 (Braun). Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.

(2) Glasanbauten und Wintergärten sind zulässig.

### § 3 Dächer

(1) Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.

(2) Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nicht zulässig.

(3) Für die Farbgebung von Hartdächern sind folgende Farbtöne zulässig: RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8001, 8002, 8003, 8004 (Rot und Rotbrauntöne); RAL 7000, 7011, 7012, 7015, 7016 (Anthrazittöne). Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig. Hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind unzulässig.

(4) Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig. Die Dachfläche dürfen nur mit einem Material gedeckt werden.

(5) Dachbegrünungen sowie solartechnische Anlagen sind allgemein zulässig.

### § 4 Gestaltung der Gärten, Einfriedungen

(1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

(2) Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:

- Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk (Farbe vgl. § 2 (1)),
- Einfriedungen aus Naturstein,

- Holzzäune,
- Metallzäune mit senkrechter Gliederung ohne eingezogene Plastikfolienbänder

bis zu einer max. Höhe von 1,20 m. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen ist die Höhe der an die Einfriedung angrenzenden öffentlichen Fläche. Außerdem sind Hecken und Schnitthecken aus folgenden Sträuchern zulässig:

- Weißdorn
- Schlehe
- Liguster
- Rotbuche
- Hainbuche
- Blutbuche
- Kornelkirsche

und auch aus Sträuchern aus der textliche Festsetzung 5.2. Die Höhe der Hecken darf max. 1,80 m betragen; Hecken entlang des angrenzenden Straßenverkehrsraums dürfen im Bereich von 2,0 m seitlich der äußeren Begrenzungen von Grundstückszufahrten eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

## § 5 Stellplätze

Innerhalb der Wohngebiete ist für jede Wohneinheit unter 80 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz anzulegen, für Wohneinheiten über 80 m<sup>2</sup> sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück anzulegen.

## § 6 Ausnahmen / Abweichungen

- (1) Die Vorschriften der §§ 2 + 3 gelten nicht für Wintergärten und Glasanbauten.
- (2) Weitere Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (§ 66 (5) NBauO)

## § 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 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. Ein Zuwiderhandeln kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet.

# Hinweise

## 1. Gesetzliche Grundlagen

Maßgebend sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017,
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017
  - die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990,
  - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012,
  - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
  - das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) vom 22.09.2022
- jeweils in der aktuellen Fassung

**2. Bodendenkmalpflege**

Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

**3. Artenschutz**

Um die Tötung oder Verletzung und die erhebliche Störung von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, sind Rodungs- bzw. Vegetationsräumungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit in das Winterhalbjahr (01.10. – 28.02.) zu legen. Während der Brutzeit (1. März bis 30. Juni) darf keine Ausdehnung des Baufeldes bzw. temporäre Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus stattfinden. Beeinträchtigungen und Beschädigungen des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen.