

Planzeichen, weitere Festsetzungen und örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 56 NBau0 in Verbindung mit §§ 97 und 98 NBau0) (öBG)

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

Wohngebäude,

die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.

.Für alle Ausnahmen gilt, daß die Erschließung nicht über verkehrsberuhigte Straßen und Stichwege erfolgen darf.

z.B. 3 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

z.B. 0.3 Grundflächenzahl

z.B. (0.7) Geschoßflächenzahl

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

Die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche mitzurechnen.

G min. z.B. 600 qm Mindestgrundstücksgröße

G max. z.B. 320 qm Höchstzulässige Grundstücksgröße

3. Bauweise, Baugrenzen

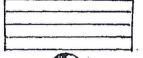
Offene Bauweise 0 Nur Einzelhäuser zulässig Nur Hausgruppen zulässig Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Geschlossene Bauweise g Bauliche Anlagen nach Festsetzung Nr. 1, die weniger als 20.0 m von einer festgesetzten Verkehrsfläche entfernt sind, müssen parallel dazu gestellt werden (bei Eckgrundstücken zu einer der beiden Verkehrsflächen). Baugrenze 4. Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich V Nur Öffentlicher Personennahverkehr, Radfahrer und ÖPNV Fußgänger Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Im Bereich von öffentlichen Parkplätzen sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Ein- und Ausfahrten müssen zum Stamm eines Straßenbaums mindestens 2.0 m Abstand halten. An Stichwegen sind an deren Ende auf beiden Seiten über eine Länge von 10.0 m Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Öffentlicher Parkplatz P Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Gemeinschaftsgaragen GGA Gemeinschaftsstellplätze GSt Gemeinschaftscarports GCa . WΛ Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den da-

M

Hausmüllabholstelle Hier werden an Abfuhrtagen die Müllbehälter der Anlieger an den Stichwegen geleert.

für bestimmten Teilen des Baugebietes zulässig.

5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung



Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

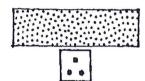


Elektrizität



Abwasser

6. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

Verkehrsgrün

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

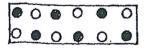


Anzupflanzender großkroniger Laubbaum Hochstamm STU mindestens 18/20

(o)

Anzupflanzendender Baumhasel oder Laubbaum vergleichbarer Größe Hochstamm STU mindestens 16/18





Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Die Flächen sind knickartig mit 4 Bäumen (Pflanzgröße Höhe mindestens 200-250, 2xv oder Hochstamm STU mindestens 14-16, 3xv) (endgültige Höhe 8-15 m), 6 Großsträuchern (Pflanzgröße Höhe mindestens 80/100, 2xv) (endgültige Höhe 5-8 m) und 50 Sträuchern (Pflanzgröße Höhe mindestens 80/100, 2xv) (endgültige Höhe 2-5 m) je 100 gm'zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

2

Die Flächen sind hainartig mit mindestens 1 großkronigen Baum (Pflanzgröße Hochstamm mindestens 16/18, 3xv) (endgültige Höhe 15-20 m), 4 kleinkronigen Bäumen (Pflanzgröße Höhe mindestens 200/250, 2xv oder Hochstamm STU mindestens 14/16, 3xv) (endgültige Höhe 8-15 m) und 4 Großsträuchern (Pflanzgröße mindestens 80/100, 2xv) (endgültige Höhe 5-8 m) je 500 qm zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Alle Bäume und Sträucher, die auf Grund von Festsetzungen des Bebauungsplanes angepflanzt werden müssen, müssen aus standortheimischen Arten bestehen. Laubbäume müssen überwiegen. Der Anteil der Nadelgehölze darf 20 % nicht überschreiten.

Folgende Baum- und Straucharten können verwandt werden:

Feldahorn - Acer campestre

- Acer pseudoplatanus Bergahorn

- Betula pendula Sandbirke - Carpinus betulus / Hainbuche Hainbuche - Carpinus be Stieleiche - Quercus rol Vogelbeere - Sorbus auch Silberweide - Salix alba Kiefer - Pinus sylve - Quercus robur

- Sorbus aucuparia

- Pinus sylvestris Kiefer - Larix decidua Lärche

- Corylus avellana Hasel - Crataegus monogyna weißdorn Apfelrose

- Rosa rugosa

Heckenkirsche - Lonicera xylosteum Bluthartriegel - Cornus sanguinea - Salix caprea Salweide - Prunus spinosa Sch1ehe - Liqustrum vulgare Liquster

Auf den Baugrundstücken ohne offene Vorgärten ist je 600 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum (Pflanzgröße Höhe mindestens 200/250, 2xv oder Hochstamm STU mindestens 12/14, 3xv) zu pflanzen.

In Gebieten mit den Festsetzungen E und ED sind an den Nachbargrenzen je Baugrundstück mindestens 30.0 m lange und 3.0 m breite Pflanzstreifen mit überwiegend Laubgehölzen zu bepflanzen.

Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

8. Sonstiges

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

mmm

Vorgärten, die nicht eingefriedet werden dürfen. (ÖBG)

Zufahrten und Zugänge sind mit dem gleichen Pflaster zu befestigen, das in der Straßenverkehrsfläche verwandt worden ist: an den Stichwegen gerumpeltes Betonpflaster, an allen übrigen Verkehrsflächen graues Verbundsteinpflaster.

Je Vorgarten ist ein kleinkroniger Baum (Pflanzgröße Hochstamm STU mindestens 14/16, 3xv) zu pflanzen. Im übrigen sind die offenen Vorgärten als Grasflächen anzulegen oder niedrig zu bepflanzen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind unzulässig.

1.0 m breite Vorgartenstreifen, die nicht eingefriedet werden dürfen. (ÖBG)

Zufahrten und Zugänge sind mit demselben Pflaster zu befestigen, das in der Straßenverkehrsfläche verwandt worden ist: an den Stichwegen geruumpeltes Betonpflaster, an allen übrigen Verkehrsflächen graues Verbundsteinpflaster.

Die unbefestigten Streifen sind als Grasflächen anzulegen oder mit bodendeckenden Pflanzen bis maximal 50 cm Höhe zu bepflanzen.

Mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Flächen.

9. Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur dunkle Holzzäune und Hecken zulässig. Pfosten sind auch aus anderem Material zulässig. (ÖBG)

Als Einfriedungen von Grundstücken unter 320 qm Größe sind auf den Nachbargrenzen geschnittene Hainbuchenhecken mit einer endgültigen Höhe von höchstens 2.0 m zu pflanzen. (ÖBG)

Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

Entlang von "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" sind Einfriedungen nur an der der Baugrenze zugewandten Seite zulässig.

10. Höhenfestlegungen für Gebäude

- a. Der Erdgeschoßfußboden darf maximal 0.3 m über dem höchsten Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche (§ 16 NBau0) am Gebäudeanschnitt liegen.
- b. Die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachfläche darf bei einem Vollgeschoß 4.0 m, bei zwei Vollgeschossen 6.0 und bei drei Vollgeschossen 9.0 m über der Geländeoberfläche nach a liegen. (ÖBG)

Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

11. Gestaltung der Dächer (ÖBG)

a. Dachneigung: Im Gebiet WA ³ zwischen 15 ° und 20 °; in allen übrigen Gebieten zwischen 35° und 47°.

Ausgenommen sind Nebengebäude im Sinne von § 12 (1) NBau0.

b. Dachform: Zulässig sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächer.

Ausgenommen sind Nebengebäude im Sinne von § 12 (1) NBau0.

c. Dachdeckung: Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur rote Dachziegel / Dachpfannen oder Wellplatten "Berliner Welle" zulässig.

Ausgenommen sind Nebengebäude im Sinne von § 12 (1) NBauO und in die Dachdeckung integrierte Sonnenkollektoren.

d. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bis zu einer Länge von 50 % der Trauflänge zulässig. Bei mehreren Gauben darf die Summe der Gaubenlängen ebenfalls 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel muß mindestens 1.5 m beträgen. Für Dachaufbauten sind auch patinierende Metalle wie Zink, Blei, Kupfer zulässig.

Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

12. Gestaltung der Außenwände von Wohngebäuden (ÖBG)

Für die Außenwände der Wohngebäude sind Ziegelmauerwerk in den Farben Rot bis Braun und Holz zulässig. Für 20 % der Fassadenflächen ist anderes Material zulässig. Außenwände aus Holz müssen unbehandelt bleiben oder mit nichtdeckenden Farben so gestrichen werden, daß die Maserung erkennbar bleibt.

Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Richtfunkverbindung Die Höhe 88 m über NN darf im Bereich der Richtfunktrasse baulich nicht überschritten werden.

Hinweise

- 1. Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990).
- Im Lageplan ist die Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche im Bereich der geplanten Baumaßnahme darzustellen. Der maßgebliche Höhenbezugspunkt nach Festsetzung Nummer 10.a ist im Lägeplan und in einem Schnitt darzustellen.

Dem Bauantrag ist ein gesonderter Pflanzplan beizufügen, in dem alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen dargestellt sind.

Auf die Bauvorlagenverordnung wird verwiesen.

3. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Soltau-Fallingbostel weist darauf hin, daß bei Bau- und Erdarbeiten entdeckte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig sind.