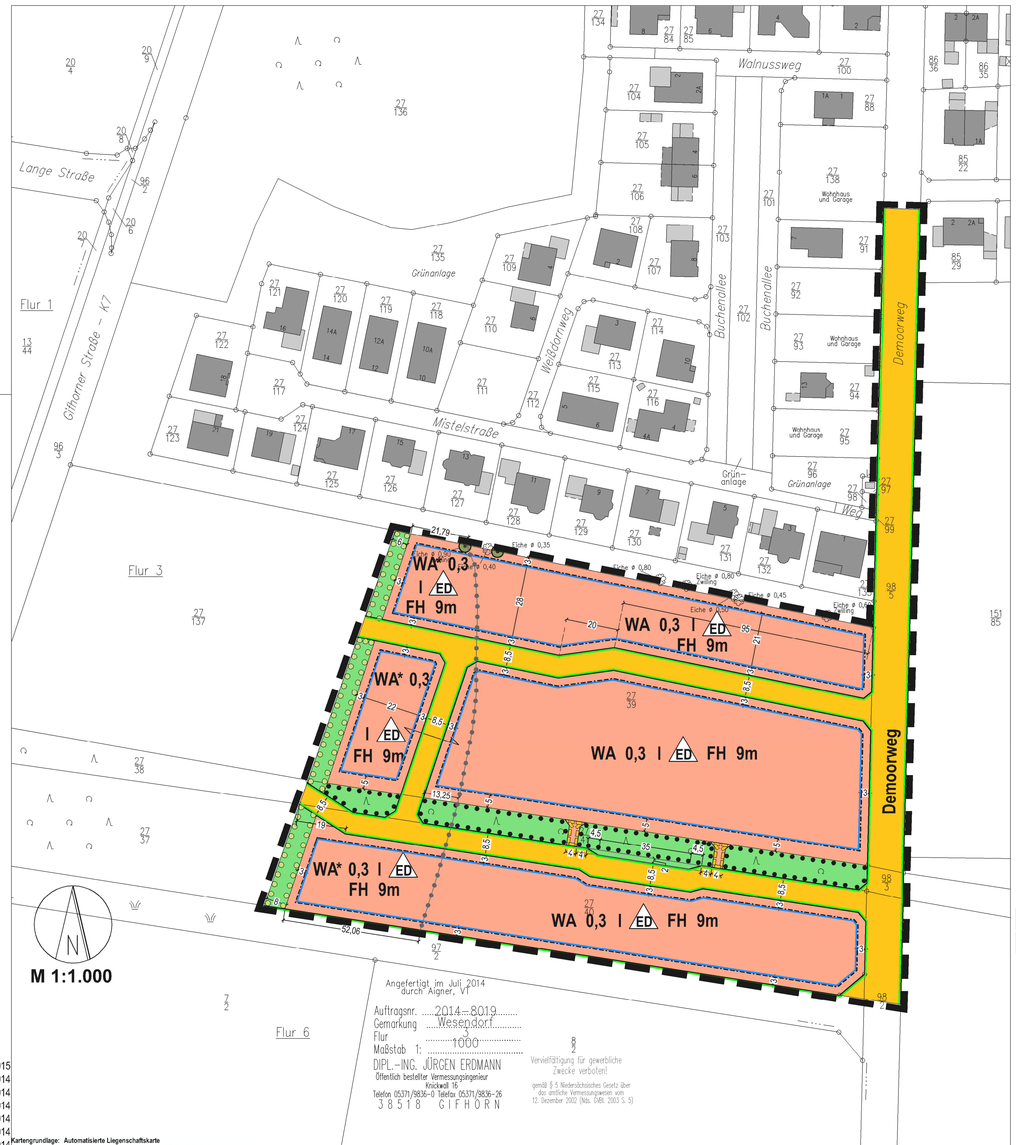


970/450

AH 02.2015
WI 10.2014
AH 09.2014
AH 07.2014
AH 06.2014
WI 02.2014
AH 01.2014
AH 12.2013

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © (2014) LGLN

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA / WA* — Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1, 3 und 4

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9m — Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Private Grünflächen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 5

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 6

zu erhaltende Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Anlieger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser und für Doppelhäuser, je Doppelhaushälfte 700 m².

2. Höhe baulicher Anlagen:
2.1 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der Geländehöhe.
2.2 Die Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf eine Firsthöhe von maximal 9,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

3. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Kennzeichnung WA* sind in den ausgebauten Dachgeschossen (oberhalb des ersten Vollgeschoss) die Grundrisse so zu gestalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf der der Emissionsquelle (K 7) abgewandten Seite angeordnet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Raumbelüftung (z. B. durch zentrale oder raumbezogene Lüftungsanlagen) auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist.

4. Nebenanlagen:
4.1 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt eingeschränkt:
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nur innerhalb der bebaubaren Fläche errichtet werden

5. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die standortgerechten Bäume und Sträucher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten, zu pflegen und im Falles ihres Abgangs durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Der vorhandene späte Traubenkirschbestand ist zu beseitigen. Die Bepflanzung ist gem. Artenliste vorzunehmen.
Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gilt außerdem:
Gem. DIN 18920 sind im Kronentraufbereich folgende Handlungen zu unterlassen:
a) das Errichten von Bebauung,
b) das Befestigen mit wasserundurchlässigen Materialien,
c) das Aufschütten, Abtragen und Verdichten des Erdreiches (z. B. durch Befahren mit schwereren Fahrzeugen, durch Ausheben von Gräben),
d) die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln unter der Kronentraufe einschließlich ihrer Schutzzone von 5,0 m,
e) das Lagern und Aufschütten von Salzen, Ölen, Säuren und Laugen.

6. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gilt Folgendes:
6.1 Je 2 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz gem. der Artenliste C zu pflanzen.
6.2 Je 50 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz gem. Artenliste B zu Pflanzen.
6.3 Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Artenliste:

A: Bäume
Esche (Fraxinus exelsior)
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Traubenkirsche (Prunus padus)

B: Bäume
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Feld-Ahorn (Acer campestere)
Esche (Fraxinus exelsior)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Tilia cordata)
Rotbuche (Fragus sylvatica)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)

C. Sträucher
Weißdorn-Arten (Crataegus spez.)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Holunder (Sambucus nigra)
Rote Johannisbeere (Ribes spicatum)
Haselnuss (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonimus europaea)

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund der § 84 des niedersächsischen Kommunalverwaltungsgesetzes (NKomVG) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Demoorweg". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40° zulässig. Dabei darf an den untergeordneten Dachflächen, wie die Nebenseite des Wohntrakts oder der Krüppelwalm, die festgesetzte Dachneigung von 40° überschritten werden. Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei horizontalen höhenversetzten Firsten und Giebelflächen gebildet wird.
Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufenpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.
Für die Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

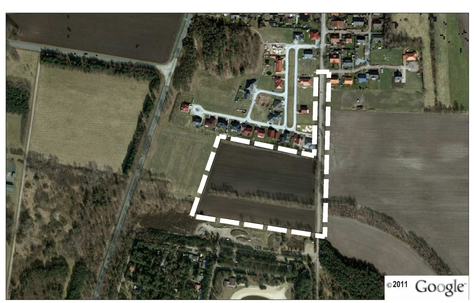
§ 3 Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur nicht hochglänzende Dachdeckungen in den Farbreihen ROT (RAL 3009, 3011, 3013, 3016) und BRAUN (RAL 8004, 8012, 8015, 8016, 8019) und GRAU (RAL 7016, 7021, 7022, 7024) zulässig. Mischtöne sind zugelassen. Bei flachgeneigten Dächern und Flachdächern sind auch begrünte Dächer zulässig.
Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.
Für Wintergärten und für Teile der Dachfläche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 3 dieser örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweis:
Im Plangeltungsbereich besteht Kampfmittelverdacht. Vor Baubeginn ist eine Kampfmittelsondierung durchzuführen



Gemeinde Wesendorf
Ortschaft Wesendorf

Am Demoorweg
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig