

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 7,5m Traufhöhe als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

FH 11m Firsthöhe als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

L Landwirtschaftlicher Erschliessungsweg

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, s. textl. Festsetzung Ziff. 5

Private Grünflächen, s. textl. Festsetzung Ziff. 6

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 6

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, s. textl. Festsetzung Ziff. 5

Bäume erhalten

Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Am Demoorweg-Ost

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Am Demoorweg

Waldsaumzone

Textliche Festsetzungen

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser und für Doppelhäuser, je Doppelhaushälfte 700 m².
- Höhe baulicher Anlagen:
 - Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der Geländeoberfläche.
 - Die Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bebauung darf eine Firsthöhe von maximal 9,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten, bei einer zweigeschossigen Bebauung gilt die maximale Firsthöhe von 11,00 m. First im Sinne der Festsetzung ist die obere Begrenzung der Dachflächen.
 - Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
 - Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauteilen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.
- Räume, die dem Aufenthalt von Personen dienen, dürfen aus brandschutztechnischen Gründen nicht in einer Höhe über 7,20 m Fertigfußboden angeordnet werden.
- Nebenanlagen:
 - 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 Baugrenzen errichtet werden

- Innerhalb der öffentlichen 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 Falle ihres Abgangs durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Der vorhandene späte Traubenkirschenbestand ist zu beseitigen. Die Bepflanzung ist gem. Artenliste vorzunehmen. Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gilt außerdem:
Gem. DIN 18920 sind im Kronenraumbereich folgende Handlungen zu unterlassen:
 - das Errichten von Bebauung,
 - das Befestigen mit wasserundurchlässigen Materialien,
 - das Aufschütten, Abtragen und Verdichten des Erdreiches (z. B. durch Befahren mit schwereren Fahrzeugen, durch Ausheben von Gräben),
 - die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln unter der Kronentraufe einschließlich ihrer Schutzzone von 5,0 m,
 - das Lagern und Aufschütten von Salzen, Ölen, Säuren und Laugen.
- 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:
 - Je 2 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz gem. der Artenliste C zu pflanzen.
 - Je 50 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz gem. Artenliste B zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Artenliste

A: Bäume
Esche (*Fraxinus excelsior*), 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 campestre*), Esche (*Fraxinus excelsior*), 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 (*Comus sanguinea*), Holunder (*Sambucus nigra*), Rote Johannisbeere (*Ribes spicatum*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)

Hinweise

- Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises werden im Gebiet des Bebauungsplans archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Daher sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen der Belange des Denkmalschutzes zu minimieren. Im Rahmen der Umsetzung, ist beim Abtragen des Mutterbodens für das Anlegen der Baustraßen eine archäologische Begleitung erforderlich. Sollten sich im Zuge dessen Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen ergeben, sind die Erdarbeiten für die Baugruben der Gebäude ebenfalls entsprechend fachlich zu begleiten. Nach Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde, steht diese archäologische Verdachtsfläche aber nicht einer Bebauung entgegen.
- Im Plangeltungsbereich besteht Kampfmittelverdacht. Vor Baubeginn ist eine Kampfmittelsondierung durchzuführen.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund der § 84 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Demoorweg- Ost". 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 Traufpunkt 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. Mischöne 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.



Gemeinde Wesendorf

Am Demoorweg-Ost
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

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

970/424



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
WI 05.2017 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © (2011) LGLN
WI 03.2017