



Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 LGL Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (V. Nr. 3) des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Amelinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 38 „Verlängerung Bäckerstraße“, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wohngebiet ‚Kleines Feld II‘“, bestehend aus der Planzeichnung und den neubestehenden textlichen Festsetzungen – sowie den neubestehenden örtlichen Bauvorschriften – als Satzung beschlossen.

Amelinghausen, den 12.07.2023

gez. Palesch L.S. Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat den Bebauungsplan Nr. 38 „Verlängerung Bäckerstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wohngebiet ‚Kleines Feld II‘“, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.05.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) beschlossen.

Amelinghausen, den 12.07.2023

gez. Palesch L.S. Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat in seiner Sitzung am 21.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Verlängerung Bäckerstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wohngebiet ‚Kleines Feld II‘“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Amelinghausen, den 12.07.2023

gez. Palesch L.S. Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000

Planart: Amelinghausen

Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 LGL Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 38 „Verlängerung Bäckerstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wohngebiet ‚Kleines Feld II‘“, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsverganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Amelinghausen, den 12.07.2023

gez. Palesch L.S. Gemeindedirektor

Ausfertiger

Amelinghausen, den 12.07.2023

gez. Palesch L.S. Gemeindedirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 „Verlängerung Bäckerstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wohngebiet ‚Kleines Feld II‘“, und der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Planungsgruppe Umwelt
Raumplanung und Städtebau (RR)
Fauststraße 7 · 31675 Bückeburg
Tel.: 05722 - 7188760
Fax: 05722 - 7188761

Sitzort: 31610 Hannover
Tel.: 0511 - 51949780
Fax: 0511 - 51949783

Böckeburg, den 15.06.2023 Hannover, den 26.06.2023

gez. Reinold Firmenstempel
Planverfasser

gez. Kratzschmer Firmenstempel
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat in seiner Sitzung am 21.07.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 „Verlängerung Bäckerstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wohngebiet ‚Kleines Feld II‘“, und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 „Verlängerung Bäckerstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wohngebiet ‚Kleines Feld II‘“, und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.03.2023 bis 21.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und wurden gemäß § 4 Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zugleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Amelinghausen zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Amelinghausen, den 12.07.2023

gez. Palesch L.S. Gemeindedirektor

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO

MAS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,3 Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen § 2)
- I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- F_{max} = maximale Firsthöhe in m üNNH (siehe textl. Festsetzungen § 3)
- T_{max} = maximale Traufhöhe in m üNNH (siehe textl. Festsetzungen § 3)

BAUWEISE; BAUGRENZE

- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: „Landwirtschaftlicher Weg“
- Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg“
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Wald“ (siehe textl. Festsetzungen § 7 (2))

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 7 (1))

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstand) (siehe textl. Festsetzungen § 6)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bezugspunkt in m 0, NNN für die Begrenzung der Gebäuhöhe
- Abgrenzung der Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wohngebiet ‚Kleines Feld II‘“

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäude
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
- Bemaßung

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA/WA*) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 4 u. 1 Abs. 6 BauNVO)

- Innere des festgesetzten WA-Gebietes (WA/WA*) ist die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Innere des festgesetzten WA-Gebietes (WA/WA*) ist die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
 - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.
- Innere des festgesetzten WA-Gebietes (WA/WA*) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten werden.

3. Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- Die maximal zulässige Firsthöhe der innerhalb des WA-Gebietes (WA/WA*) errichteten Gebäude ist durch Planzeichen festgesetzt (in m üNNH). Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
- Die maximal zulässige bergeseitige Traufhöhe der innerhalb des WA-Gebietes (WA/WA*) errichteten Gebäude ist durch Planzeichen festgesetzt (in m üNNH). Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut definiert.
- Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen gem. Abs. 1 und 2 ist im BauNPlan durch Planzeichen festgesetzt.

4. Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Doppelhausgrundstück (eine Doppelhaushälfte) wird mit 350 qm festgesetzt.

5. Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der WA-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wie folgt begrenzt:

- Im WA-Gebiet: bei Einzelhäusern: max. 2 Wohnungen (bei einem Wohngebäude) bzw. max. 1 Wohnung (je Wohngebäude oder mehr)
- bei Doppelhäusern: max. 1 Wohnung (je Wohngebäude)
- Im WA-Gebiet: bei Einzelhäusern: max. 2 Wohnungen (bei einem Wohngebäude) bzw. max. 1 Wohnung (je Wohngebäude oder mehr)
- bei Doppelhäusern: max. 2 Wohnungen (je Wohngebäude)

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone ‚Wald‘) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art unzulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)

(1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume gem. dem Hinweis Nr. 3 zu pflanzen; die Pflanzungen sind zu 10 % Abgang zu ersetzen. Eine Anrechnung auf Abs. 2 ist nicht zulässig. Die Pflanzungen sind zu 10 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubbäume sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artreichtes, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- Die Pflanzmaßnahmen sind nach Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn auf den jeweiligen Grundstücken, durchzuführen.

(2) Private Grünfläche ‚Wald‘ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist das vorhandene Grünland dauerhaft zu erhalten. Eine Mahd und Beweidung der Fläche ist zulässig.

8. Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA/WA*) und öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zur Beleuchtung der Fahrbahn, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißen LED-Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 BauNVO)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Verlängerung Bäckerstraße“.

2. Dächer

- Auf den innerhalb der festgesetzten WA-WA-Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15 - 45 Grad zulässig. Putzträger sind nur als beidseitig versetzte Putzdach im Sinne eines Satteldaches mit einem gegeneneinander versetzten First oder unterschiedlichen Dachneigungen zulässig. Einfache Putzträger sind nicht zulässig. Von den Dachneigungen ausgenommen sind Gewächshäuser, untergeordnete Gebäude, Erker, sonstige Dachaufbauten und Wintergärten sowie Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von 25 qm sowie Garagen und Carports (offene Kleingärten).
- Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbfolge von „rot-rotbraun“, „braun – dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarelemente, Dachrinnen und untergeordnete Gebäude sind auch andere, malarbeidige Farben zulässig.
- Zur flächenebenen Dachdeckung sind gebrauchte Tonziegel sowie Betondecksteine zulässig. Hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffendeckungen sind nicht zulässig. Gründächer sind hiervon ausgenommen.
- Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingärten), die nicht für die Errichtung von Solaranlagen vorgesehen sind, sind als Gründach anzulegen.

3. Einfriedungen

- Die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Bezugsfläche ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, bzw. der Fuß- und Radweg im ausgebauten Zustand.
- Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
 - Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk (Farbe vgl. § 4),
 - Einfriedungen aus Naturstein,
 - Schittwecken aus Laubgehölzen,
 - Holzplanken,
 - Metallelemente mit senkrechter Gliederung ohne eingezogene Plakstollenelemente (ein Durchblick muss möglich sein).

4. Farbfolge

Für die in § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 festgesetzten Farbfolge sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus dem nachstehend aufgeführten Farmlisten nach Farbkategorie RAL 640 HR ableitbar:

- Für den Farbton „rot - rotbraun“ im Rahmen der RAL: 2001 - rotorange 3005 - weinrot 2002 - bürorange 3000 - feuerrot 3002 - karmisrot 3003 - rubinrot 3004 - purpurrot
- Für den Farbton „braun-dunkelbraun“ im Rahmen der RAL: 8001 - ockerbraun 8014 - sepia Braun 8003 - lehrbraun 8015 - kastanienbraun 8004 - lugelbraun 8007 - rehrbraun 8017 - schokoladenbraun 8008 - olivbraun 8023 - orangebraun 8011 - rustbraun 8012 - rotbraun 8025 - blässbraun
- Für den Farbton „schwarz - anthrazit“ im Rahmen der RAL: 7016 - anthrazitgrau 9004 - signalschwarz 7021 - schwarzgrau 9011 - graphitschwarz 7024 - graphitgrau

5. Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

- Die nach der hauptsprachliche der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstücksfläche ist als Zer- oder Nutzgarten anzulegen.
- Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Stenztuchungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kriechleien um die Gebäude als Spritzschutz ist bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.
- Im Bereich zwischen der festsetzungenwannte Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bewesste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und notwendige Zugangsflächen grundsätzlich unzulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 BauNVO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 BauNVO mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

III. Hinweise

1. Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
Bauordnungverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung – PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NcmVG)
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 586).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).

2. Archäologischer Denkmalschutz

Im betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmälern zu rechnen. Im Umfeld sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Dabei handelt es sich um Fundstellen, die bislang als Oberflächenfundplätze bekannt sind (FS-Nr. 64 und FS-Nr. 65) Die Fundstelle 64 enthält mittelalterliche Sarnenwände, die auf einen Wüstungspfad o.ä. hindeuten könnten.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Befunde überprüfen. Hierfür sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit facher Grabenschneife in Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsgräben von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsgräben ist mit den zuständigen Denkmalbehörden zu abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen.

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden. Die über nachgewiesene Fundstellen für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Aufstellung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: <https://www.uni-umb.de/ra-8806>.

Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalbehörden. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine Baugenehmigung einschließlich oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg, unter oben genannter Adresse anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.

Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Begung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 8 Abs. 3 NDSchG).

7. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)

(1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume gem. dem Hinweis Nr. 3 zu pflanzen; die Pflanzungen sind zu 10 % Abgang zu ersetzen. Eine Anrechnung auf Abs. 2 ist nicht zulässig. Die Pflanzungen sind zu 10 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubbäume sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artreichtes, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- Die Pflanzmaßnahmen sind nach Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn auf den jeweiligen Grundstücken, durchzuführen.

(2) Private Grünfläche ‚Wald‘ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist das vorhandene Grünland dauerhaft zu erhalten. Eine Mahd und Beweidung der Fläche ist zulässig.

8. Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA/WA*) und öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zur Beleuchtung der Fahrbahn, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißen LED-Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 BauNVO)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Verlängerung Bäckerstraße“.

2. Dächer

- Auf den innerhalb der festgesetzten WA-WA-Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15 - 45 Grad zulässig. Putzträger sind nur als beidseitig versetzte Putzdach im Sinne eines Satteldaches mit einem gegeneneinander versetzten First oder unterschiedlichen Dachneigungen zulässig. Einfache Putzträger sind nicht zulässig. Von den Dachneigungen ausgenommen sind Gewächshäuser, untergeordnete Gebäude, Erker, sonstige Dachaufbauten und Wintergärten sowie Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von 25 qm sowie Garagen und Carports (offene Kleingärten).
- Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbfolge von „rot-rotbraun“, „braun – dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarelemente, Dachrinnen und untergeordnete Gebäude sind auch andere, malarbeidige Farben zulässig.
- Zur flächenebenen Dachdeckung sind gebrauchte Tonziegel sowie Betondecksteine zulässig. Hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffendeckungen sind nicht zulässig. Gründächer sind hiervon ausgenommen.
- Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingärten), die nicht für die Errichtung von Solaranlagen vorgesehen sind, sind als Gründach anzulegen.

3. Einfriedungen

- Die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Bezugsfläche ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, bzw. der Fuß- und Radweg im ausgebauten Zustand.
- Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
 - Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk (Farbe vgl. § 4),
 - Einfriedungen aus Naturstein,
 - Schittwecken aus Laubgehölzen,
 - Holzplanken,
 - Metallelemente mit senkrechter Gliederung ohne eingezogene Plakstollenelemente (ein Durchblick muss möglich sein).

4. Farbfolge

Für die in § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 festgesetzten Farbfolge sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus dem nachstehend aufgeführten Farmlisten nach Farbkategorie RAL 640 HR ableitbar:

- Für den Farbton „rot - rotbraun“ im Rahmen der RAL: 2001 - rotorange 3005 - weinrot 2002 - bürorange 3000 - feuerrot 3002 - karmisrot 3003 - rubinrot 3004 - purpurrot
- Für den Farbton „braun-dunkelbraun“ im Rahmen der RAL: 8001 - ockerbraun 8014 - sepia Braun 8003 - lehrbraun 8015 - kastanienbraun 8004 - lugelbraun 8007 - rehrbraun 8017 - schokoladenbraun 8008 - olivbraun 8023 - orangebraun 8011 - rustbraun 8012 - rotbraun 8025 - blässbraun
- Für den Farbton „schwarz - anthrazit“ im Rahmen der RAL: 7016 - anthrazitgrau 9004 - signalschwarz 7021 - schwarzgrau 9011 - graphitschwarz 7024 - graphitgrau

5. Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

- Die nach der hauptsprachliche der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstücksfläche ist als Zer- oder Nutzgarten anzulegen.
- Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Stenztuchungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kriechleien um die Gebäude als Spritzschutz ist bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.
- Im Bereich zwischen der festsetzungenwannte Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bewesste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und notwendige Zugangsflächen grundsätzlich unzulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 BauNVO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 BauNVO mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

III. Hinweise

1. Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
Bauordnungverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden