

A Bodenrechtliche Festsetzungen (Planungsrecht)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 sind die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- a) Gartenbaubetriebe und b) Tankstellen.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-3 und WA-4 sind die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- a) der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in den Mehrparteienhäusern auf je acht Einheiten begrenzt.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-3 und WA-4 ist je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit nur eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese der Unterbringung von Familienangehörigen dient und sich bezüglich der Wohnfläche der Hauptwohnung unterordnet (max. 2/3).

3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen, bei denen es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBO handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig. Dies gilt auch für die Bereiche entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg'.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA-1 sowie in der an der Straße 'Im Stühe' gelegenen Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA-2 gilt dieser Ausschluss für den genannten Bereich auch für offene Stellplätze.

3.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA-2 dienen der Unterbringung von Gemeinschaftsstellplätzen. Zulässig sind Gemeinschaftsgaragen und -carports sowie offene Stellplätze.

4 Oberflächenerwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Das auf Fahrbahnen und Gehwegen in den Verkehrsflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in den Straßenseitenräumen oder durch sonstige geeignete Maßnahmen zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind als offene, begrünte Versickerungsmulden herzurichten und dürfen nicht überfahren werden. Allein auf der Nordseite der Allgemeinen Wohngebiete WA-1 und der öffentlichen Grünfläche 'Parkanlage / Kinderspiel' ist die Anlage einer maximal 6,0 m breiten Zufahrt je Grundstück zulässig.

4.2 Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in Mulden oder durch sonstige geeignete Maßnahmen auf den Grundstücksflächen zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Sammeln und die Nutzung von Brauchwasser bleiben unbenommen.

5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage/Kinderspiel' dient der Erholungs- und der Kinderspiel. Die Anlage von befestigten Fußwegen in einer Breite von max. 3,0 m, die Ausstattung mit Spielgeräten und die partielle Befestigung von Spielflächen ist zulässig.

5.2 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Siedlungsrandgrün' dient der landschaftsge- rechten Gestaltung des Ortsrandes. Die Anlage von befestigten Fußwegen in einer Breite von max. 3,0 m ist zulässig.

6 Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB)

6.1 In dem in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Pfanzstreifen ist eine Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen (mind. 2 x verpflanzte Sträucher der Sortierung 60-100 cm in Abstand von max. 2 m), in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

6.2 An den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten in den Verkehrsflächen sowie je angefangene 5 Stellplätze auf oder unmittelbar an Stellplatzanlagen ist mindestens ein mittelkröniger Laubbaum anzupflanzen (mind. 3 x verpflanzte Hochstämmle mit Stammumfang 18-20 cm), dauerhaft zu sichern und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume muss eine Fläche von mindestens 7,5 m² unverriegelt sein und vor Überfahrunge, Bodenverdichtung etc. geschützt werden.

Für die Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Stellplatzanlagen sind insbesondere folgende Klein- bis mittelkrönige Baumarten zu verwenden: Blumenesche (Fraxinus ornus), Elsbeere (Sorbus torminalis), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Pflemaustraucher (Crataegus x prunifolia), Sandbirke (Betula pendula), Spiering (Sorbus domestica), Vogekirsche (Prunus avium), sowie gegen die Ulmenkrankheit resistente Ulmenarten (Ulmus spec.) oder vergleichbare Arten.

6.3 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche 'Streubewiese' ist als extensives Grünland anzulegen und zu bewirtschaften sowie mit regionaltypischen Obstbäumen zu bepflanzen. Die Fläche ist mit einer Regioasatgutmischung des Ursprungsgebietes 1 'Nordwestdeutsches Tiefland' mit mindestens 70 % Kräuterteil einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist jährlich mindestens zweimal, höchstens dreimal zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Es sind insgesamt mindestens 25 regionaltypische Obstbäume (mind. 3 x verpflanzte Hochstämmle, Stammumfang 14-16 cm) im Abstand von ca. 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

6.4 In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche 'Strauchhecke' ist eine naturnahe Heckenstruktur aus heimischen standortgerechten Sträuchern (mind. 3 x verpflanzte Solitärsträucher, Abstand von ca. 2,0 m) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist auf eine Dauer von mind. fünf Jahren mit einem Wildschutzzun (Höhe mind. 1,60 cm) gegen Verbis etc. zu schützen. Abgängige Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Anpflanzung sind insbesondere dornenreiche Gehölze zu verwenden: z.B. Brombeere (Rubus fruticosus), Hundrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa) und Weißdorn (Crataegus laevigata und Crataegus monogyna) sowie vergleichbare Arten.

7 Externe Kompensationsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als CEF-Maßnahme zum Ausgleich der vorhabenbedingten Revierverluste von Brutvögeln des Offenlandes (Feldlerche und Wiesenschafstelze) ist die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte externe Kompensationsfläche (Flurstücke 29 und 30, Flur 12 in der Gemarkung Schloss Ricklingen) als extensives Grünland mit mehrjährigen Blüh- / Brachstreifen herzurichten, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Die Fläche ist mit einer Regioasatgutmischung des Ursprungsgebietes 1 'Nordwestdeutsches Tiefland' mit einem Kräuterteil von mind. 60 % einzusäen. Das Grünland ist extensiv als ein- bis zweischürige Mähwiese zu bewirtschaften. Frühester Mähtermin ist jeweils der 01. Juni. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Alternativ zur Mähd kann auch eine Stoffbeweidung erfolgen. Zudem sind zwei ca. 20 m breite Blüh- bzw. Brachstreifen parallel zur Bewirtschaftungsrichtung des Grünlandes und ein weiterer ca. 5 m breiter Blüh-/Brachstreifen parallel zum Lösweg herzustellen. Diese werden abwechselnd alle 2 (ggf. auch 3) Jahre im Herbst jeweils zur Hälfte umgebrochen und neu eingesät. Vorhandene landwirtschaftliche Zuegunen und Lagerflächen sind von diesen Vorgaben ausgenommen.

Diese Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zur externen Kompensation des planbedingten Eingriffs in den Naturhaushalt als Sammelmaßnahme festgesetzt und dem verbleibenden, im Plangebiet nicht ausgleichbaren Kompensationsbedarf von 25.448 Werteinheiten nach dem Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetags zugeordnet.

B Örtliche Bauvorschrift (Bauordnungsrecht)

1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6/24 „Südlich Im Stühe“, Stadtteil Horst, der Stadt Garbsen.

2 Höhe baulicher Anlagen

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA darf die Sockelhöhe (SH) – das ist im Sinne dieser Vorschrift die Oberkante des Erdgeschossfußbodens – maximal 0,3 m betragen.

2.2 Die Traufhöhe (TH) – das ist im Sinne dieser Vorschrift der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche – wird für die zweigeschossige Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 auf höchstens 6,7 m und in den Allgemeinen Wohngebieten WA-2 auf höchstens 6,0 m sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA-3 und WA-4 für die eingeschossige Bebauung auf höchstens 4,0 m begrenzt.

2.3 Bezugspunkt für die Höhenmessung ist die Oberkante der Fahrbahn der jeweils nächstgelegenen zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Grundstücksmitte. Die Fahrbahnhöhe ist dem Straußenausbauplan zu entnehmen.

3 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung

3.1 Als Dachform sind nur Sattel- und Pultdächer mit gleicher Neigung beider Hauptdachflächen zulässig.

3.2 Die Dachneigung von Satteldächern darf nicht weniger als 28° und nicht mehr als 48° betragen. Bei Pultdächern muss die Dachneigung mindestens 15° betragen.

3.3 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachplatten mit matter bis edelengoberter Oberfläche in roter bis rotorangefarbener (RAL-Farbreaktoren 2001, 2002, 2004, 3011, 3013 und 3016 sowie Zwischentöne) oder im Farbton anthrazit (RAL-Farbreaktoren 7011, 7015, 7016 und 7022 sowie Zwischentöne) zulässige Materialien und Konstruktionen, die eine Ziegel- oder Betonsteintechnik vortäuschen, sind nicht zulässig. Für Pultdächer können auch Dachbegrünungen zum Einsatz kommen.

3.4 Gebäudeteile i.S.v. § 5 Abs. 3 NBO (mit Ausnahme von Erkern, siehe Ziff. 4.3), Wintergärten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind von den vorgenannten Regelungen ausgenommen.

4 Dachaufbauten und -einschnitte sowie Erker

4.1 Je Ansichtseite eines Wohnhauses sind maximal je zwei Aufbauten (z.B. Gauen) und Einschnitte der Dachfläche (z.B. Balkone) zulässig, wenn ihre Länge insgesamt maximal 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet.

4.2 Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,25 m zu der seitlichen Kante sowie von mindestens 0,75 m zu First und Traufe der jeweiligen Dachfläche aufweisen.

4.3 Erker, das sind überdachte, geschlossene Vorbauten an der Fassade, dürfen maximal in der Länge von 1/3 des Gebäudes errichtet werden und maximal 1,0 m aus der jeweiligen Fassade hervortreten. Im Übrigen sind die Anforderungen gemäß Ziff. 3.1.1 bis 3.3 zu beachten.

5 Außenwände von Gebäuden der Hauptnutzung

5.1 Die Außenwände sind zu mindestens 50 % der Ansichtsfächen in rottem bis rot-brunlichem Sichtmauerwerk auszuführen (RAL-Farbreaktoren 2001, 2002, 3002, 3009, 3011, 3013 und 3016 sowie Zwischentöne). Die Verwendung von Materialien und Konstruktionen, die eine Holz- oder Mauerwerksoptik vortäuschen, ist nicht zulässig.

5.2 Von der o.g. Regelung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn das Gebäude als Passivhaus errichtet wird. Maßgeblich ist der PHPP-Standard des Passivhaus-Institutes, Darmstadt (Qualitätsgeprüftes Passivhaus). Der Nachweis ist durch einen qualifizierten Energieberater vorzulegen.

6 Garagen und Carports

6.1 Für die Eindeckung von Garagen und Carports, die über ein geneigtes Dach mit mehr als 15° Neigung verfügen, gelten die Anforderungen gemäß Ziff. 3.3.

6.2 Bei Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 15° und weniger ist ausschließlich eine Dachbegrünung zulässig.

Hinweis: Die Außenwände von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Wintergärten und Gewächshäusern unterliegen keinen baugestalterischen Anforderungen.

7 Einfriedungen

7.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen in folgenden Materialien errichtet werden: a) Mauern in Sichtmauerwerk gemäß Ziff. 5.1 b) sichtdurchlässige Metall- und Drahtgitterzäune, jeweils in einer Höhe von max. 1,20 m über Straußenebene, sowie d) pflanzliche Einfriedungen aus Laubgehölzen ohne Höhenbegrenzung.

Einfriedungen aus Beton oder Kunststoff sowie aus Materialien, die eine Mauerwerks-, Holz- oder Metalloptik vortäuschen, sowie Winkelstützen mit einer senkrechten Schenkellänge von mehr als 0,25 m sind nicht erlaubt.

7.2 Für die Einfriedungen angrenzend an Grün- oder Ausgleichsflächen sind neben pflanzlichen Einfriedungen aus Laubgehölzen Holzzäune, Metall- und Drahtgitterzäune nach Maßgabe von § 7 Ziff. 1, sowie Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die genannten Einfriedungen dürfen im Bereich der Kinderspielflächen keine Spitzen und Kanten aufweisen.

8 Grundstücksflächen

Die nicht mit Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, Terrassen sowie notwendigen Zufahrten oder anderen zulässigen Nutzungen überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBO Grünflächen sein. Oberflächenbefestigungen oder -bedeckungen mit Bruchsteinen, Schotter oder anderen nicht-vegetabilen Materialien sind nicht zulässig.

9 Ordnungswidrigkeiten

9.1 Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Örtlichen Bauvorschrift widerhandelt.

9.2 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 6/24 „Südlich Im Stühe“, Stadtteil Horst, der Stadt Garbsen in Kraft.

C Hinweise

1 Für den vorliegenden Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786).

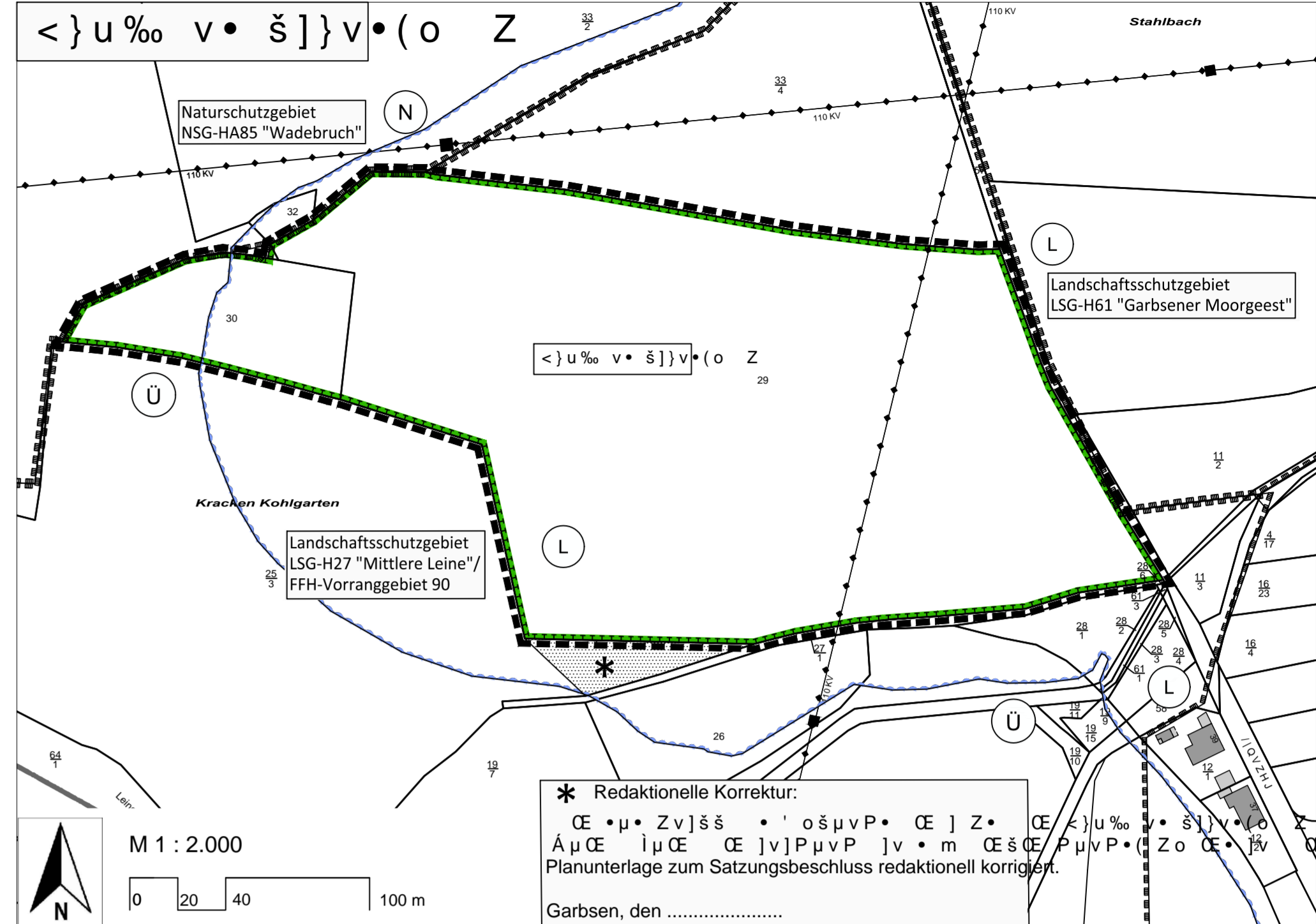
2 Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen (§ 44 BNatSchG). Demnach dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Namentlich ist zu beachten, dass die Bodenarbeiten zur Vorbereitung des Baufeldes zum Schutz bodenbrütender Vogelarten nicht im Zeitraum von Anfang März bis Mitte August durchgeführt werden dürfen. Weiter ist die Fällung des im nordwestlichen Teil des Plangebiets stehenden Einzelbaumes nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

3 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden.

4 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Stadt Garbsen, Rathausplatz 1, 30823 Garbsen, während der Dienstzeiten eingesehen werden.



Table with 3 columns: Planverfasser, Satzungsbeschluss, and Bekanntmachung / Inkrafttreten. It contains administrative details and dates related to the planning process.



Wörterbuch und Symbole: Wörtchen, Zeichen, und Symbole für die verschiedenen Nutzungsarten und Flächenkategorien.

Bauweise und Baugrenzen: Beschreibung der verschiedenen Bauweisen (offene Bauweise, vPE, vCE, vCE%) und der Baugrenzen (Baugrenze, VBR, F+R, P).

Sonstige Planzeichen: Beschreibung der verschiedenen Planzeichen (P, K, VBR, F+R, P) und ihrer Bedeutung.

1 D F K U L F K W O L F K H B H U Q D K F H Q G G O % D: Technische Zeichnungsnummer und weitere administrative Angaben.

