



- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO)**
- Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 1-5 (WA 1-5) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO**
 - Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFF) wird durch die mittlere natürliche Geländehöhe, gemessen in der Mitte des Baugrundstückes, festgesetzt, sofern keine zeichnerische Festsetzung im Plan erfolgt ist (Hinweis: siehe nebenstehender Auszug aus dem digitalen Geländemodell). Ausnahmen von +/- 0,5 m sind allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinie, Baugrenze nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO**
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen zur abschließenden öffentlichen Verkehrsfläche hat mindestens 5,0 m zu betragen. Der Abstand von überdachten Stellplätzen zur abschließenden öffentlichen Verkehrsfläche hat mindestens 3,0 m zu betragen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 - Innerhalb aller öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) sind dem Nutzungszweck dienende Vorhaben - insbesondere Fuß- und Radwege in wassergebundener Decke, Spielelemente sowie Entwässerungseinrichtungen - allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Das auf den nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken natürlich vorhandene Geländeniveau darf nicht verändert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB)
- Planungsrechtliche Festsetzungen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)**
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO**
 - Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Häuser in Hausgruppen sind in Dachneigung, Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadengestaltung sowie -farbe einheitlich zu gestalten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
 - Garagen und Nebenanlagen dürfen mit Flachdächern versehen werden. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
 - Einfriedigungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m über der unmittelbar angrenzenden befestigten Verkehrsfläche nicht überschreiten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
 - Die Vorgärten, als nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßengrenzungsline und straßenseitiger Gebäudefassade sowie deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, sind, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen, insgesamt gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
 - Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung < 15° sind zu mindestens 80 % und einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm dauerhaft zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche ≤ 30 m² ausgenommen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)
 - Bei Neubauprojekten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass von der Grundstücksfläche ein maximaler **Drossel-Abfluss von 212,5 l/s** erfolgt. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens hat entsprechend **ATV 117 für ein 5-jähriges Regenergieereignis** zu erfolgen. (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
 - Ordnungswidrigkeiten nach § 80 NBauO**
 - Ordnungswidrig handelt, wer den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften 6.4 und 6.5 zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen richten sich nach den Bußgeldvorschriften des § 80 Abs. 5 NBauO und werden hier mit einer Geldbuße von 50.000,00 € geahndet. (§ 80 Abs. 3 NBauO)

Nutzungsschablonen

WR wird durch WA ersetzt
Die Verteilung WA 1-5 wird im Gebiet angepasst

WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5
0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
FH 12,5 m	FH 9,5 m	FH 9,5 m TH 6,0 m	FH 9,0 m TH 4,5 m	FH 9,5 m TH 6,0 m
11 WE	8 WE	2 WE	1 WE	1 WE
0-15°	0-15°	0-25°	28-45°	0-25°