

Übersichtsplan 1 : 10.000

**SATZUNG DER GEMEINDE NEU WULMSTORF
ÜBER DEN
Auszug aus BEBAUUNGSPLAN NR. 53
„OHLENBÜTTEL“
1. Änderung und Ergänzung
mit örtlicher Bauvorschrift**

Für das Gebiet:
nördlich der Rader Straße (K71) sowie
westlich und nördlich der Straße "Stendahl" (Teilbereich 1),
nordöstlich der Rader Straße (K71) (Teilbereich 2)
und östlich der Straße "Lütens Eck" (Teilbereich 3)

Urschrift

Endgültige Planfassung
23.09.2021 (Rat)

040 - 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
entwickeln und gestalten

WA	I	
0,25		E
2 WE		
750 qm		

MD	I	
0,25		E
2 WE		
750 qm		

WA	I	
0,25		E
2 WE		
750 qm		

WA	I	
0,25		E
2 WE		
750 qm		

MD	II	
0,35		0
750 qm		

MD	I	
0,25		0

Teilbereich 1

Teilbereich 2

G-F-L
Zugunsten der
Anlieger, Ver- und
Entsorgungsträger
und Notdienste

L
Zugunsten der
Leitungsträger

G-F-L
Zugunsten der
Anlieger, Ver- und
Entsorgungsträger

öff.
Retention

öff.
naturnahe
Grünfläche

Planstraße

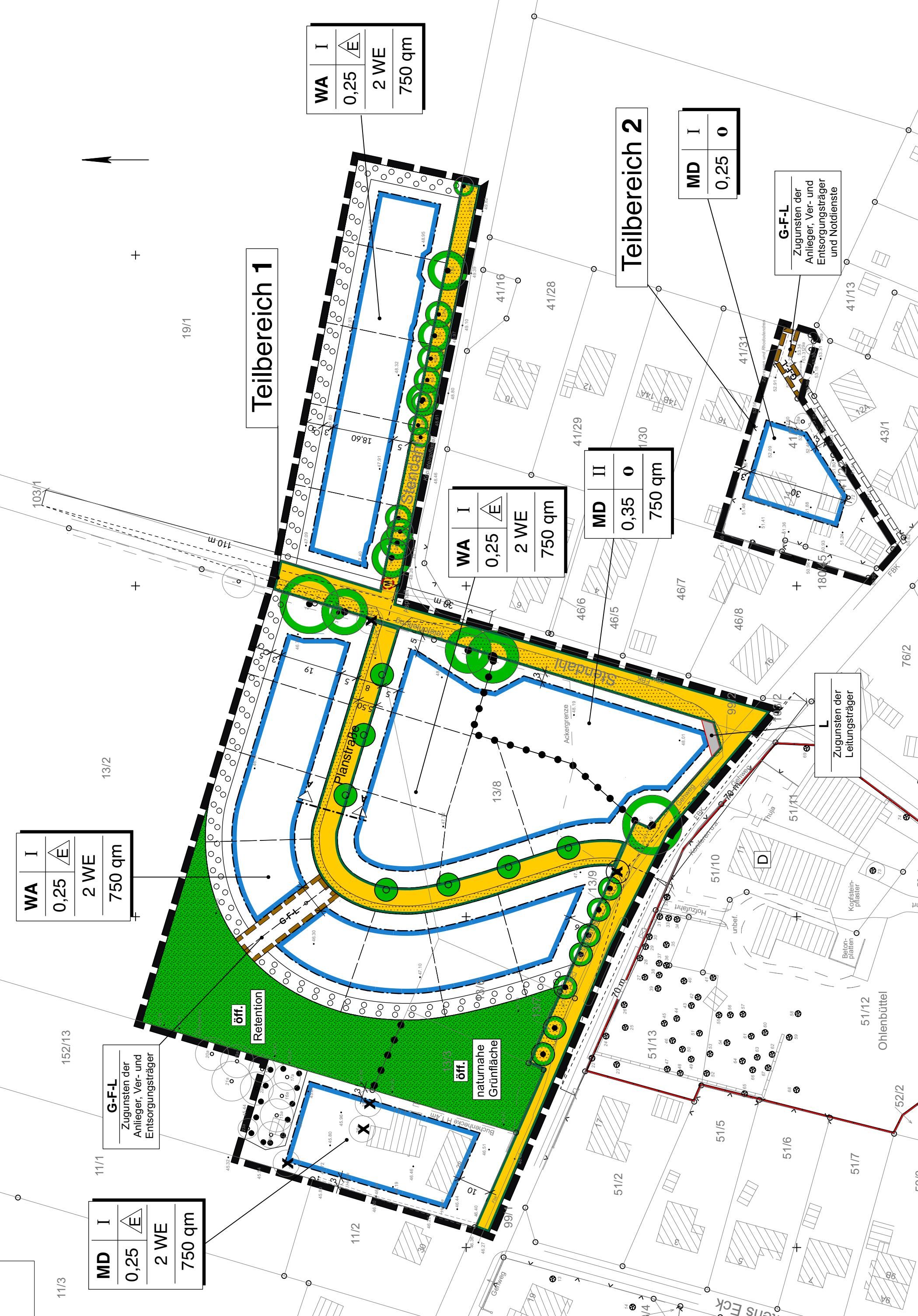
Stendahl

Erk

D






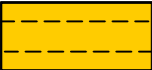

Ohlenbüttel




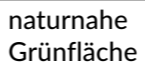


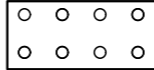
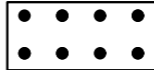


EGNIS ECK






ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Dorfgebiete	§ 5 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
z.B. 0,2	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
750 qm	Mindestgrundstücksgröße	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Zulässige Zahl von Wohneinheiten	§ 9 (1) 6 BauGB
2 WE	Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	

	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	öffentlich	
	Zweckbestimmung: Retention	
	Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	
	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 a,b BauGB
	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
	Bäume, anzupflanzen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Bäume, zu erhalten	§ 9 (1) 25b BauGB

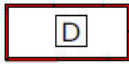
SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
	Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung	



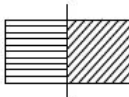
Müllbereitstellungsplatz

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Gruppe baulicher Anlage gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG in der Liste der Kulturdenkmale (außerhalb des Geltungsbereiches)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude, Bestand



vorhandene Flurstücksgrenzen



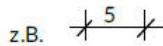
mögliche Grundstücksgrenzen



Bäume künftig fortfallend

z.B. Z1
9

Flurstücksbezeichnung

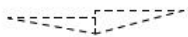


z.B.

Vermaßung



Straßenbegleitgrün



Sichtfelder

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

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

- 1.1 In den MD-Gebieten sind Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO im MD-Gebiet als Ausnahme zugelassenen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Retention", dient der Regenrückhaltung und der Versickerung von Oberflächenwasser.

3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Das von den Dächern und privaten versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.
- 3.3 Die öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung "Retention" und "naturnahe Grünfläche", sind als artenreiche Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen. Auf der Wiese sind 8 standortgerechte heimische Wildobstbäume zu pflanzen (Pflanzqualität und Artenliste vgl. Begründung / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag).
- 3.4 Für die Außenbeleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit geringen UV- und Blaulichtanteilen (z.B. LED) zu verwenden. Sie ist nach unten abstrahlend auszurichten.
- 3.5 Unzulässigkeit von Stein-, Kies- oder Schottergärten:
Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölzen, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen sind allenfalls zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Auf den Flächen muss Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringem Maße zulässig wären. Großflächige Steinflächen (sowie Stein-, Kies- oder Schottergärten) entsprechen dieser Forderung nicht.
(Nds. Landesregierung zur Anwendung von § 9 Abs. 2 NBauO, Drucksache 18/3486)

4.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Teilbereich 1 ist zwischen der Planstraße und der öffentlichen Grünfläche durchgängig ein 3,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger vorzusehen.

5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

- 5.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft als freiwachsende Hecke zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen sind mit einem Mengenanteil von 15 % Bäumen (davon 5 % Bäume 1. Ordnung und 10 % Bäume 2. Ordnung) und 85 % Sträuchern zu setzen (Pflanzqualität und Artenliste vgl. Begründung / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag). Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m² Fläche zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist der Verbisschutz zu entfernen.
- 5.2 Für die geplanten Baumpflanzungen in der Planstraße des Teilbereichs 1 sind kleinkronige bis mittelkronige standortgerechte Laubbäume zu verwenden (Pflanzqualität und Artenliste vgl. Begründung / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag).
Im Zuge der Konkretisierung der Straßenausbauplanung sowie zur Anlage von Grundstückszufahrten und öffentlichen Stellplätzen sind die Standorte der geplanten Baumpflanzungen verschiebbar (maximal 6 m).
- 5.3 Für anzupflanzende Bäume innerhalb versiegelter Flächen ist pro Baum eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 12 m² vorzusehen und zu begrünen.
- 5.4 Im Kronentraufbereich der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind Versiegelungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, das Errichten von Nebenanlagen und ein Lagern von Materialien unzulässig. Ausnahmsweise sind baubedingte Abgrabungen oder Teilversiegelungen, z.B. zur Herstellung von Zufahrten oder Rigolen zulässig, sofern sie wurzelschonend in Handschachtung und unter fachlicher Begleitung durchgeführt werden.
- 5.5 Im Bereich der Zufahrten nördlich der Straße Stendahl sind im Kronentraufbereich der zur Erhaltung festgesetzten Bäume bodendruckmindernde Wurzelschutzbrücken zu verlegen.
Ausnahmsweise ist die Beseitigung von einzelnen Bäumen für je eine Zufahrt pro Grundstück mit einer maximalen Breite von 4 m möglich, wenn nachweislich die Zufahrt nicht an anderer Stelle des Grundstücks angeordnet werden kann. Für den entfallenden Baum ist in den Lücken der bestehenden Gehölzreihe ein Ersatzbaum zu pflanzen (Pflanzqualität und Artenliste vgl. Begründung / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag).
- 5.6 Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von jeglichen zusätzlichen Versiegelungen freizuhalten. Abgrabungen, Aufschüttungen, das Errichten von Nebenanlagen und ein Lagern von Materialien sind unzulässig.
- 5.7 Die als zu erhalten und anzupflanzen festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 6.1 Hauptgebäude sind mit rotem oder braunem Sichtmauerwerk (vergleichbar RAL 2001, 3000-3011, 8001- 8004) zu gestalten. Holzverkleidungen sind bis zu 50 v.H. der Gesamtaußenwandflächen zulässig.
- 6.2 Dächer von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch und mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zu gestalten. Ausnahmsweise ist bei Dachbegrünungen eine Dachneigung von minimal 15° zulässig.
- 6.3 Dacheindeckungen sind ausschließlich mit roten (vergleichbar RAL 2001, 3000-3011) und anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Materialien (vergleichbar RAL 9011) zulässig. Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze bis höchstens zu den Grundrissabmessungen von 5,5m x 6,0m sind von der Regelung ausgenommen. Glasierte Dachsteine sind nicht zulässig. Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig, wenn sie flächig auf der Dachhaut aufliegen und nicht mehr als 30 cm aus ihr herausragen oder wenn sie in die Dachhaut integriert sind.
- 6.4 Drempe (Abstand zwischen Oberkante der Rohbaudecke des ersten Vollgeschosses und der Schnittlinie zwischen der Außenkante der Außenwand mit der Unterkante der Dachfläche) dürfen max. 0,50 m als Höchstmaß gestaltet werden. Das vorgenannte Höchstmaß für Drempe betrifft nicht das zweite Vollgeschoss.
- 6.5 Die Sockelhöhe darf 0,30 m als Höchstmaß, gemessen ab der dem Gebäude nächstgelegenen Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche oder der Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gestaltet werden.
- 6.6 Zäune in Verbindung mit den Pflanzmaßnahmen nach Textziffer 5.1 sind nur innerhalb der Pflanzungen zulässig.
- 6.7 Grundstückszufahrten und private Stellplätze sowie Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind mit Materialien zu gestalten, die zu mind. 20 % wasserdurchlässig sind.
- 6.8 Werbeanlagen sind unmittelbar am Gebäude anzubringen, freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn Sie auf im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ansässige Firmen hinweisen. Werbeanlagen mit wechselnden Lichtzeichen sind unzulässig.
- 6.9 Zuwiderhandlungen gegenüber den örtlichen Bauvorschriften 6.1 bis 6.8 können mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

HINWEISE

Artenschutz

1. Flächenhafte Baufeldräumungen sind außerhalb des Zeitraums 01. März bis 15. August durchzuführen. Anderenfalls ist eine Baufeldräumung nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten ausgeschlossen werden kann. Im Teilbereich 3 sind darüber hinaus Baufeldräumungen im Zeitraum 15. März bis 31. Oktober zu unterlassen, außer es kann durch eine Prüfung das Vorhandensein von Laubfröschen ausgeschlossen werden.
2. Eine Beseitigung von Gehölzen bis Stammdurchmesser 10 cm ist außerhalb des Zeitraums 01. März bis 30. September durchzuführen. Anderenfalls ist eine Beseitigung von Gehölzen nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten ausgeschlossen werden kann.
3. Bei Beseitigung von Gehölzen mit Stammdurchmessern ab 10 cm ist eine Fällung nur im Zeitraum 01. Dezember bis 28./28. Februar zulässig. Anderenfalls nur, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten und Fledermausbesatz ausgeschlossen werden kann. Zusätzlich ist der Baumbestand durch eine bezüglich Fledermäusen fachlich versierte Person auf potenzielle Fledermausquartiere zu untersuchen.
4. Ausbringung von künstlichen Fledermausnisthilfen: Vor Beginn der Baumfällungen ab einem Stammdurchmesser von 30 cm ist durch eine bezüglich Fledermäusen fachlich versierte Person der von Fällung betroffene Baumbestand auf potenzielle Fledermausquartiere zu untersuchen. Falls potenzielle Fledermausquartiere beseitigt werden, ist im Rahmen der biologischen Baubegleitung ein hierfür erforderlicher Ausgleich (i.d.R. Ausbringen von künstlichen Fledermausnisthilfen) zu bestimmen und umzusetzen.

Denkmalschutz

1. Auf die Gültigkeit des § 14 NDSchG (Meldepflicht bei Auffinden von Bodenfunden) wird hingewiesen.
2. Bauvorhaben in der Umgebung der historischen Hofanlage unterliegen der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG. Dies gilt unabhängig davon, ob das geplante Bauvorhaben gemäß § 60 NBauO verfahrensfrei ist. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass auf Grundlage des § 8 NDSchG (Umgebungsschutz) über die örtliche Bauvorschrift hinausgehende Anforderungen an die Gestaltung gestellt werden können.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 14 BNatSchG erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Entwicklung von 510 m² artenreicher Dauerbrache und 780 m² naturnaher Gehölzanzpflanzung auf dem Flurstück 7 der Flur 1 in der Gemarkung Rade.