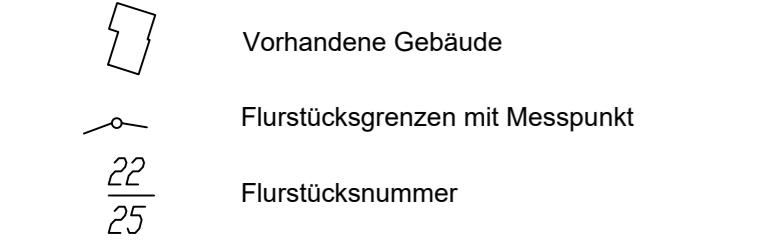
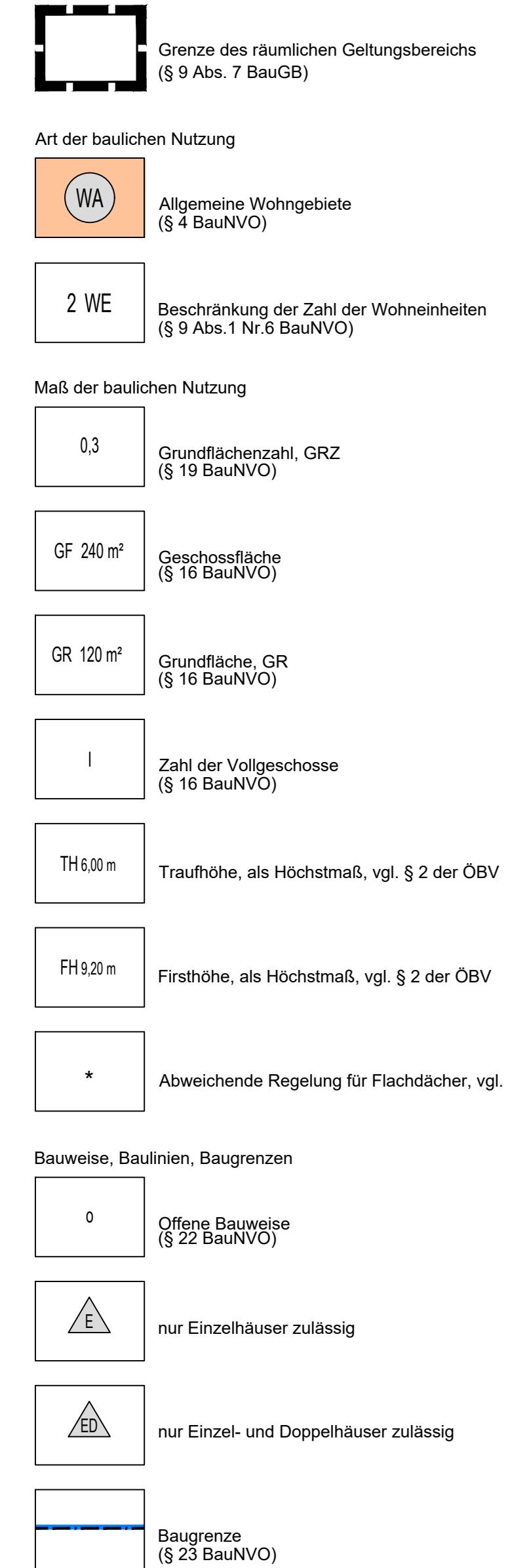


PLANUNTERLAGE



PLANZEICHENLEGENDE



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Einstellplätze
Für alle Baugebiete wird festgesetzt: Bei einer Wohneinheit sind mind. 2 Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei mehr als einer Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 2 Höhenlage / Gebäudehöhen
In allen Baugebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der mittleren Höhe des an das Grundstück anschließenden / nächstgelegenen öffentlichen Straßenschnitts (voraussichtlicher Endausbau) liegen.

§ 3 Fassaden / Fassadenelemente
Blockhausartige Fassaden sind unzulässig.

Sichtbare Bauteile wie z.B. Säulen, Halbsäulen und Pfeiler, sei es freistehend oder an die Fassade angelehnt, sind nur zulässig wenn sie nachweislich statisch-konstruktiv erforderlich sind und dann nur im statisch-konstruktiv nachweislich zwingend erforderlichen Umfang / Querschnitt und ohne Ergänzung um gestalterisch-dekorative Zierelemente.

§ 4 Dachformen
Für die Baugebiete WA 1 / WA 2 gilt: Zulässig sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 30 Grad.

Für das Baugebiet WA 3 gilt: Zulässig sind Flachdächer, Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 0 und 30 Grad. Eine Neigung bis max. 35 Grad ist zulässig bei Anbringung einer Photovoltaikanlage auf mind. 50% der betroffenen Dachfläche.

§ 5 Dachfarben
In allen Baugebieten sind für Dacheindeckungen zulässig:
Rot: RAL 2001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016.
Braun: RAL 8002, 8015, 8016.
Anthrazit: RAL 7015, 7017, 7024.
Zusätzlich gilt für das Baugebiet WA 3:
Grau: Ausschließlich bei Dachhäusern aus Titanzink.

§ 6 Einfriedungen
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,10 m hoch sein. Dies gilt nicht für Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

§ 7 Gestaltung / Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flachenhaften Schüttungen) sind unzulässig.

§ 8 Ordnungswidrigkeit
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO. Dieses wird unterteilt in die Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 3. Die Unterteilung begründet sich in unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und örtlichen Bauvorschriften (OBV). Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gilt für alle Teilegebiete:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise zulässig sind:

- die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im Baugebiet WA 3 sind Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig, § 16 (6) BauVO.

§ 2 Garagen und Nebenanlagen, § 23 BauNVO
Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12, 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksfächern entlang der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraßen A und B) unzulässig. § 23 (5) BauNVO.

Für das Baugebiet WA 3 gilt, dass bauliche Anlagen nach § 19 (4) BauNVO die festgesetzte zulässige Grundfläche um 80 m² überschreiten dürfen.

§ 3 Mindestgrundstücksgröße, § 9 (1) Nr. 3 BauGB / Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Es gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen / max. Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude:

Baugebiet WA 1:
Einzelhaus: - / max. 2 WE
Doppelhaushälfte, Reihen-/ Kettenhausmodul: - / max. 1 WE,
Mehrfamilienhaus: 800 m² / max. 4 Wohneinheiten;

Baugebiet WA 2:
Einzelhaus: - / max. 2 WE,
Doppelhaushälfte: - / max. 1 WE;

Baugebiet WA 3:
Einzelhaus: 700 m² / max. 2 WE.

Im Baugebiet WA 1 gilt die gebäubezogene Beschränkung für Wohneinheiten nicht bei ausschließlich den Seniorenwohnen dienenden Gebäuden.

§ 4 Grundstückszufahrten, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Auf dem Grundstück ist nur eine Zuwegung mit einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Diese muss auch den Zugang zum Grundstück enthalten.

§ 5 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zu verwenden oder örtlich zu versickern.

Das auf den öffl. Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist straßenbegleitende Mulden zu versickern.

§ 6 Immissionschutz (aktiv), § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Innerhalb der Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,0 m und nördlich und südlich auslaufend gemäß Planzeichnung herzustellen. Dem Gelände der L 190 darf kein ableitendes Regenwasser zugeführt werden. Dies ist mit geeigneten Maßnahmen sicherzustellen. Auf die Regelungen zur Begrünung des Walls wird verwiesen.

§ 7 Immissionsschutz (passiv), § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm L 190) werden bauliche Schallschutzmäßigkeiten festgesetzt.

Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (07/2016) ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen; dabei gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpiegelbereiche.

Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109) sind bei Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zu gewährleisten:

Lärmpiegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenausbauels in dB
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Für Büroräume und ähnliche Räume darf das erf. result. Schalldämmmaß, R'w,ges um 5 dB niedriger liegen.

Der festgesetzte Lärmpiegelbereich gilt für Räume im Erdgeschoss und Obergeschoss, d.h. unterhalb der in WA 3 festgesetzten Traufhöhe von 6 m. Bei einem Dachausbau oberhalb von 6 m ist für schutzbedürftige Räume ein um eine Stufe höherer Lärmpiegelbereich zu Grunde zu legen.

Von den vorhergehenden Festsetzungen kann abweichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelhauses prüferisch nachgewiesen wird, dass (z.B. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpiegel (gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016) vorliegt. Je nach vorliegendem Lärmpiegelbereich sind dann die in der Tabelle 1 aufgeführten bewerteten Schalldämmmaße R'w,ges der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Innenhalb des Lärmpiegelbereichs IV sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen schalldämmende Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht überschreiten werden.

§ 8 Naturschützerisch-grundordnerische Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a BauGB
8.1 Pro Wohnbaugrundstück ist ein standortheimischer Laubbau (SLU 12/14 cm) / Obstbaum gem. Pflanzliste alter Sorten auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Die festgesetzten Pflanzarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit standort- und gebietstypischen Gehölzen in ausgewogenem Mischungshverhältnis gemäß folgender Pflanzliste zu bepflanzen, im Einzelnen:

Es ist eine mind. zweireihige Bepflanzung vorzusehen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölze sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen, 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Kugel- und säulenförmige Sorten sind unzulässig.

Die Pflanzungen auf den Grundstücken erfolgen durch die Grundstückseigentümer spätestens zum Zeitpunkt des Einzugs.

Die Überwidung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Hodenhagen. Auf Grundlage von § 175 BauGB kann die Gemeinde Hodenhagen den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

8.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens aufgelöst im westlichen und östlichen Baubereich 20 Laubbäume als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm im Straßenverlauf zu pflanzen. Dies innerhalb der Verkehrsfläche der Landesstraße L 190 vorhandenen Alleebläume sind zu erhalten, soweit dies entsprechend zum Erhalt festgesetzt sind. Innerhalb der Bauphase sind Schallabschirmen entsprechend der DIN 4109 zu zeichnen. Ansonsten gilt: Im Vorfeld der Fallung des bestehenden Abstandes mit zwei Astlöchern ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen (Sicht- bzw. ggf. videodokumentarische Kontrolle der Astlöcher). Bei Befand sind Sicherungsmaßnahmen mit der Unter Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.3 Der öffentliche Grünstreifen „Abstandsgrün“ ist mit einer Rasenreisenaat aus Regiosaatgut der Herkunft „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu versieren und 1x jährlich zu mähen. Das Mahdut ist zu entfernen. Gehölzanbau / -aufwuchs ist zu verhindern. Bauliche Anlagen jedweder Art sind unzulässig, ausgenommen Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie o.ä. im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO.

8.4 Innerhalb der am Südrand des Geltungsbereichs festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche für Spiel und Bewegung auf 600 m² zulässig. Die verbleibende Fläche ist als Sukzessionsfläche sich selbst zu überlassen. Gegenüber der Spiel- und Bewegungsfläche ist eine linienförmige Abpflanzung (z.B. dichte Heckeneckstruktur) mit geeigneten Gehölzen vorzunehmen, um ein Betreten wirksam zu unterbinden.

8.5 Der entlang der L 190 festgesetzte Lärmschutzwall ist auf der der Landesstraße gegenüberliegenden Seite mit geeigneten Gehölzen und direkt an der Straße zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,00 bis 1,50 m in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölze sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 40% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Für den Privatgrundstücken zugewandte Seite ist zur Sukzession sich selbst zu überlassen und mind. 1x jährlich zu mähen.

8.6 Um Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten und anderen lichtempfindlichen Tierarten zu verringern, sind bei der Straßenbeleuchtung Insektenfreundliche Lampen wie z.B. nach unten abstrahlende, warmweiße LEDs zu verwenden.

8.7 Für sämtliche Pflanzungen sind Arten gemäß folgender Pflanzliste zu verwenden:
Baume: Hochstämme (ggf. auch als Heister)
Sorbus aucuparia (Eberesche) Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche) Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche) Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)

Hecken und Fedgehölze: Heister

Rhamnus frangula (Faulebaum)
Crataegus sp. (Weißdorn)
Prunus spinosa (Schelehe)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Corylus avellana (Hasel)

Acer campestre (Feldahorn)

Prunus avium (Waldbirke)

Sträucher:

Rosa canina (Hundsrose)

Ribes uva-crispa (Stachelbeere)

Ilex aquifolium (Stechpalme)

Rubus idaeus (Himbeere)

Obstbäume (Hochstämme):

Äpfel

Krügers Dickstiel

Danziger Kantapfel

Kasseler Renette

Aderleber Calville

Sulinger Grüning

Bäume:

Bee's Flaschenbirne

Gelle's Butterbirne

Cute Luise

Königlich von Chamoux

Kirschen / Pfauen

Dolcepera

Brennkrüsse

Frühwetsche

oder jeweils verwandte standortheimische Arten.

8.8 Die genannten Pflanzmaßnahmen werden dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB. Die Pflanz- und Kompenstationen auf den öffl. Flächen werden durch die Gemeinde Hodenhagen in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten.

8.9 Darüber hinaus sind externe Kompenstationen mit einem Flächenwert von 26.100 Wettbewerbsflächen zu pflanzen. Diese sind auf der Fläche zu verteilen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Vorgesehen ist eine Fläche aus dem Pool der Naturschutzflächen Heidekreis. Die Kompenstation erfolgt auf Teile des Flurstücks 12/6, Flur 1 der Gemarkung Kirchwählingen in der Gemeinde Böhme, vgl. Abgrenzung im folgenden Lageplan. Es handelt sich um die Aufwertung einer Ackerfläche zu einer extensiven Streuobstwiese, HO. Die Fläche wurde ansonsten zu einer extensiv genutzten Grünlandfläche entwickelt. Die Fläche umfasst ein Aufwertungspotential von 40.000 Punkten.

8.10 Die Planzeichnung zeigt die Lärmpiegelbereiche und die entsprechenden Pflanzflächen.

8.11 Der Entwurf des Bebauungsplans ist eine Zeichnung aus dem Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

8.12 Die Planzeichnung ist eine Zeichnung aus dem Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

8.13 Die Planzeichnung ist eine Zeichnung aus dem Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.