



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1



nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl als Höchstmaß



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen, Mischflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen



Grünfläche, privat
siehe textliche Festsetzung Nr.3

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.
Beginnstelle: Betreiber der westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Versorgungssträger



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.
Beginnstelle: Versorgungssträger



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)



Sichtdreieck - von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten.

Nachrichtlich

Bauverbotszone gem. § 2⁴ des Nds. Straßengesetzes, 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der K 56



Ortsdurchfahrtsgrenze (km 4,549)

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bauweise werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
2. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
a) bei Einzelhäusern 600 m²;
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m²;
c) bei Hausgruppen 350 m².
3. Innerhalb der „privaten Grünfläche“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze, wie unter Nr. 4 a., b. und c. festgelegt, zu ersetzen.
4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gilt für die im Plan festgesetzten Pflanzbindungen (pfb):
a. Zu pflanzen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher.
(Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Rotbuche, Feldahorn, Eberesche, Salweide, Holzapfel)
(Sträucher: Holunde, Hundrosen, Weißdorn, Schlehe, Haselnuss, rote Johannisbeere, Ashweide, gemeiner Schneeball und roter Hartriegel).
b. Für die Bäume sind je 30 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
c. Bei den Sträuchern ist je 1 m² Pflanzfläche 1 Gehölz zu pflanzen; Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
d. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch neue gleichartige zu ersetzen.
e. Auf den privaten Baugrundstücken sind je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) 1 Laubbau, wie unter a. und b. festgelegt, anzupflanzen.
Wahlweise können je Laubbau 3 Obstbäume angepflanzt werden.

5. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen.
6. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garage sind nur in der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Im Bereich der 1-geschossigen Bauweise entlang der K 56 sind Aufenthaltsräume nach Osten unzulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn durch einen entsprechenden Nachweis sichergestellt wird, daß die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) durch geeignete Maßnahmen wie z.B. besonders schallgedämmte Fenster und sonstige Bauteile eingehalten werden.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hesterhoop II“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelungen der ÖBV setzen einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung und Material der Dacheindeckung), der Gebäudehöhen sowie der Einfriedung.

§ 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig. Der Krüppelwalmdach darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden. Er darf höchstens 1/3 der Gebäudehöhe, gemessen von Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante Dachhaut) bis First, betragen.
2. Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch der Flachdach zulässig.
3. Für alle geneigten Dachflächen sind nur die nachfolgend aufgeführten Farbtöne der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
RAL 2001 (Rottange),
3000 (Feuerrot)
3016 (Korallenrot)
und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.

4. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und 3 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie dienen sowie Energiesparhäuser.

§ 3 Gebäudehöhen

1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFE) darf max. 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen
Die Traufhöhe (siehe § 2 Nr. 1) darf bei eingeschossiger Bauweise max. 4,00 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zu gehörigen Straßenabschnitts - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt zulässig.
Bezugspunkt siehe § 3 Nr. 3.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 und 5 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 100.000,- DM geahndet werden.