Anlage 2

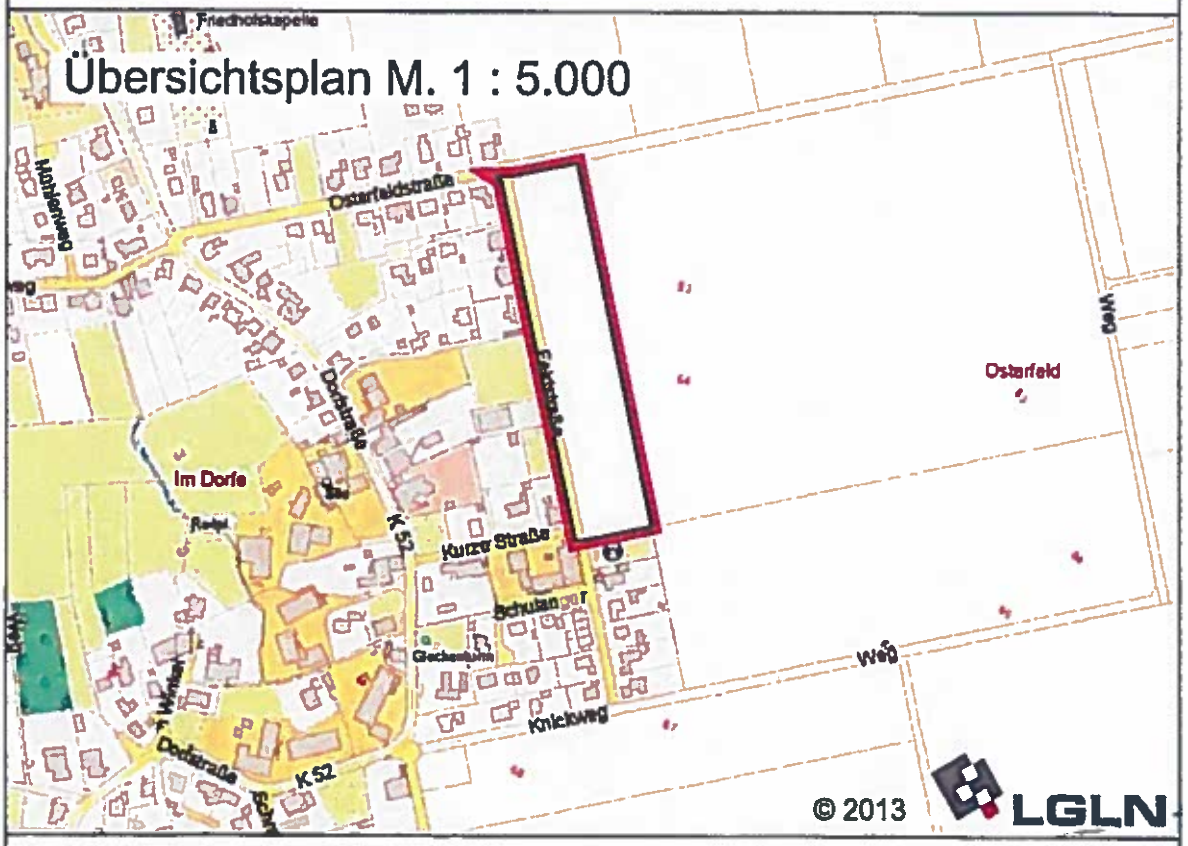
Landkreis Schaumburg

Stadt Bad Nenndorf
OT Waltringhausen

Bebauungsplan Nr. 88
„Östlich Feldstraße“,
mit örtlicher Bauvorschrift

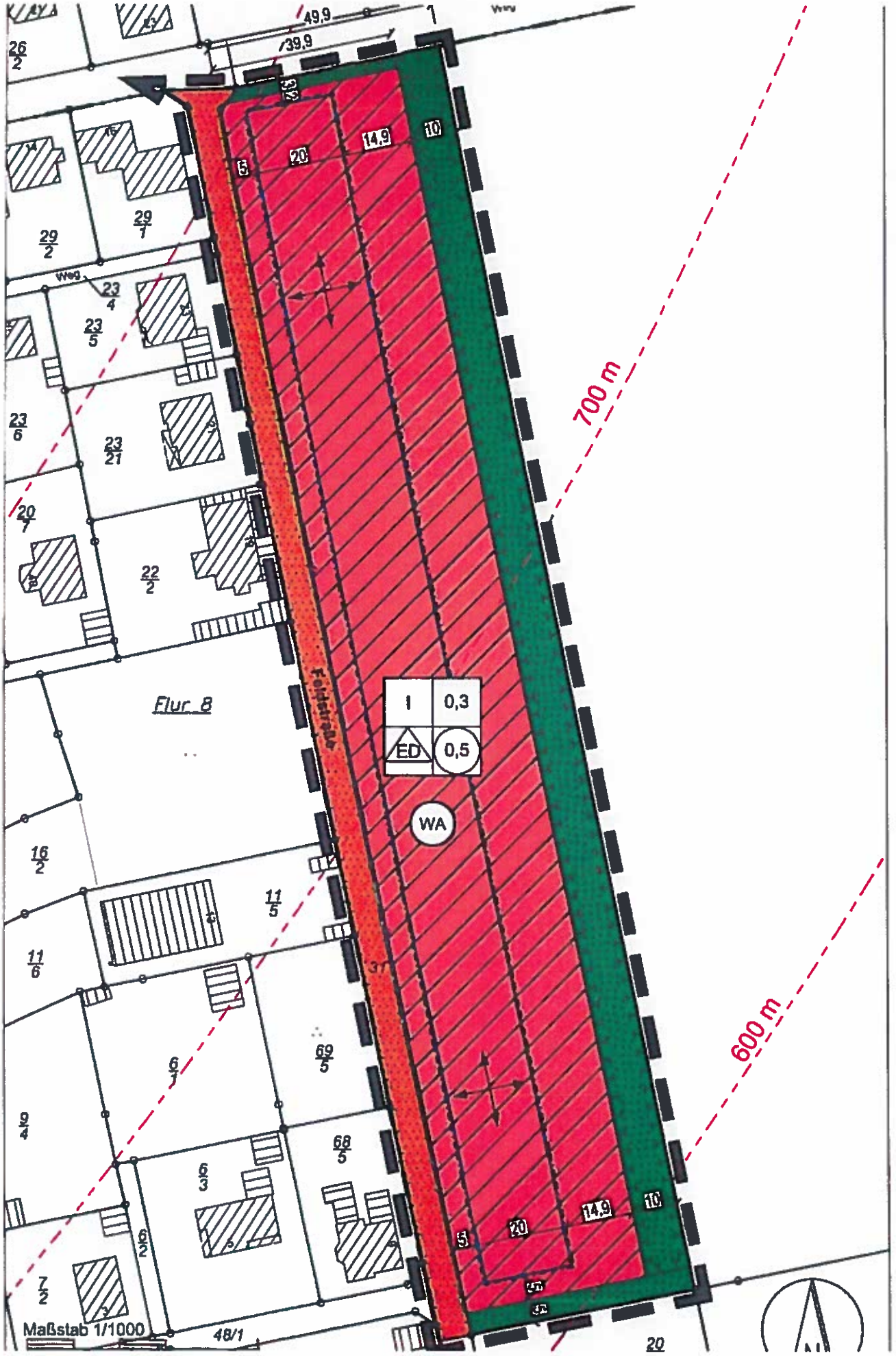
M. 1 : 1000

Beschlussvorlage



Planung: planHc, Herr Henckel, Juni 2014

Geändert:


49,9
39,9
26/2
29/2
29/1
Weg
23/4
23/5
23/6
23/21
20/7
22/2
Flur 8
16/2
11/5
11/6
6/1
69/5
9/4
68/5
6/3
6/2
7/2
48/1
20
Feldstraße
I
0,3
ED
0,5
WA
14,9
20
5
10
700 m
600 m
Maßstab 1/1000

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

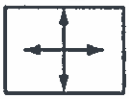
Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone
Vollgeschosse als Höchstmaß: I
GRZ als Dezimalzahl: 0,3
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig: ED
GFZ als Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß: 0,5

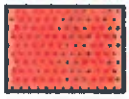
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Hauptfirstrichtung, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig: Tankstellen und Gartenbaubetriebe

2. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Im WA-Gebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude/Doppelhaushälfte zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnachse der Feldstraße jeweils mittig vor dem Grundstück. Die Traufhöhe, als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dacheindeckung, wird auf 4,00m begrenzt. Die Firsthöhe wird auf 9,00 m begrenzt.

4. Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Ausrichtung der Längsachse der Hauptbaukörper ist mit der Firstrichtung identisch.

5. Schallschutz

Die maßgeblichen Außenlärmwerte durch den Verkehr auf der BAB 2 liegen nachts in ca. 600 m Entfernung zur BAB 2 bei etwa 4 - 5 dB(A) über den Orientierungswerten, Beiblatt 1, der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau". Daher wird festgesetzt, dass weitere passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen des Gebäudes durchzuführen sind. An den Außenbauteilen muss ein bewertetes Schalldämmaß von mindestens 35 dB (wie es mit dem Einbau einer üblichen Wärmeschutzverglasung geschieht) erreicht werden.

6. Baumpflanzungen im Gebiet (M1)

Als Anpflanzungsgebot ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Baum 2. Ordnung (bis 15 m Wuchshöhe) zu pflanzen. Es werden folgende Arten festgesetzt: Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), und Eberesche (Sorbus aucuparia), Hahnendorn (Crataegus crus-galli), Weißdorn (Crataegus laevigata) in Mindestqualität 3x verpflanzt, mit Ballen, StU 12/14 cm oder regionaltypische, hochstämmige Obstbäume (alte Sorten) mittlerer Baumschulqualität in der Größenklasse StU 10/12. Jeder Baum ist in einer unbefestigten Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m² anzupflanzen. Die festgesetzten, neu zu pflanzenden Bäume sind im Abgangsfall 1:1 zu ersetzen. (gem. § 9 (1) 25 BauGB)

7. Anlage einer Obstbaumwiese (M2)

Für die Anlage der 7 m breiten Obstbaumwiese sind hochstämmige Obstbäume regionaltypischer, alter Sorten im Abstand von ca. 8 m in Reihe anzupflanzen (immer 2 Bäume pro Grundstücksbreite). Da in der Regen- rückhaltemulde zeitweise Wasser stehen wird, sind die Bäume mittig der Böschung zu pflanzen. Die Pflanzen haben mittlere Baumschulqualität der Größenklasse StU 10/12 cm aufzuweisen. Die festgesetzten, neu zu pflanzenden Obstbäume sind im Abgangsfall 1:1 zu ersetzen. (gem. § 9 (1) 25a BauGB)

8. Versickerung von Niederschlagswasser (M3)

Das auf den Baugrundstücken anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksoberflächen ist in naturnah gestaltete Mulden innerhalb der Obstbaumwiese der jeweiligen Baugrundstücke einzuleiten und dort zurückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen. (gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB)

9. Anlage einer Feldgehölzhecke (M4)

Bei der Entwicklung einer 3 m breiten Feldgehölzhecke sind Gehölzgruppen folgender Arten- und Mengenzusammensetzung fachgerecht anzulegen und zu erhalten: Weißdorn (Crataegus laevigata, 30%), Hundsrose (Rosa canina, 20%), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus 20%), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum 20%) und Stechpalme (Ilex aquifolium 10%) Die Arten sind im Raster 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Die Sträucher haben die Qualität 2 x verpflanzt, Größe 80 - 100 aufzuweisen. Abgängige Gehölze sind 1:1 zu ersetzen. (gem. §9 (1) 25a BauGB)

10. Entsiegelung (M5)

Die im Planungsgebiet vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt (30 qm Asphalt, 170 qm Schotter), festgesetzt als öffentliche Grünfläche, ist rückzubauen und mit dem vorhandenen Oberboden aus dem Gebiet anzudecken. (gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB)

11. Realisierung und Zeitrahmen (M1-M5)

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass die Kompensationsmaßnahmen (Festsetzung M1 - M5)

gemäß Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan zu erfolgen haben und spätestens in der, auf die Inbenutzungnahme der baulichen Maßnahmen bzw. der Fertigstellung der Erschließungsanlagen unmittelbar folgenden Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr), auszuführen und nachzuweisen sind.
Die Herstellung der Versickerungsmulden innerhalb der Grün- und Maßnahmenfläche und die Anlage der Obstbaumwiese werden durch die Stadt Bad Nenndorf im Rahmen der Erschließung hergestellt.(gem. § 1 Abs.7 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr.20 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO 2012))

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Östlich Feldstraße" überein.
2. Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 48° zulässig. Abweichend zulässig sind begrünte Dächer mit einer Dachneigung von minimal 20°.
3. Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist in (rot)orangefarbenen, braunen bis zu anthrazitfarbenen Dachsteinen in matter, nicht glänzender Farbgebung auszuführen. Die Farben orientieren sich an dem Farbmuster RAL -840 HR: Farbreihe Orange-Rot - RAL 2001 (rotorange), RAL 2002 (blutorange). Farbreihe Braun – RAL 8000 (grünbraun), RAL 8001 (ockerbraun), RAL 8003 (lehmbraun), 8004 (kupferbraun).
4. Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Klinker-/Verblendmauerwerk, weißer Putz oder naturfarbenes Holz zu verwenden. Diese Vorschriften gelten nicht für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports.
5. Einfriedungen entlang des Straßenraumes sind auf eine Höhe von 0,8 m über Niveau der angrenzenden Straßenoberfläche zu begrenzen.
6. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Stellplätze sind nur innerhalb einer Grundstückstiefe von 25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
7. Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege: Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingerate oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: berthold@Schaumburger Landschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Rechtsgrundlage: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zuletzt geltenden Fassung.
3. Baumschutz Während der Bauphase sind die Vorschriften der DIN 19820 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaß- nahmen" einzuhalten. Die internen und externen Maßnahmen dürfen nicht gedüngt und/ oder mit Biozide behandelt werden.