

## **Textliche Festsetzungen**

**Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.**

### **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Im WA werden eine Traufhöhe von maximal 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 9,00 m festgesetzt.

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Dachoberfläche bestimmt. Bezugshöhe ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Mitte der Fahrbahn mittig zum jeweiligen Grundstück.

### **3. Bauweise / Zulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 2 und 6 BauGB, § 22 BauNVO)

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser mit maximal einer Wohneinheit.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, müssen einen Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

### **5. Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 m<sup>2</sup>.

### **6. Grünordnung** (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a) BauGB)

**6.1** Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Spitzahorn, Rotbuche, Stieleiche, Winterlinde, Rosskastanie, Esche, Birke, Walnuss, Vogelkirsche, Hainbuche, Holzapfel oder ein Obstbaum (alte, hochstämmige Sorte).

**6.2** Bäume entlang der Erschließungswege mit einem Stammumfang größer als 50 cm, gemessen in 1m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Bei unvermeidlichem Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung auf dem gleichen Grundstück in der gleichen Art mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu schaffen.

**6.3** Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist dreireihig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in einer Breite von 5 m zu bepflanzen. Zwischen und in den Reihen ist ein Abstand von max. 1,5 m einzuhalten. In den mittleren Reihen werden Hainbuchen und Stieleichen im Abstand von 6 m als Heister gepflanzt.

**6.4** Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: 1x verpflanzt, 70-90 cm hoch. Die Pflanzqualität der Heister hat mindestens zu betragen: 2x verpflanzt, 150-200 cm. Für diese Strauchpflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Aspe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eingriffeliger-Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Ohrweide (*Salix aurita*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*, jedoch nur in geringer

Stückzahl).

Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

**6.5** Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität auf dem selben Grundstück zu schaffen.

## **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Bei Bauarbeiten, die Anfang März bis Ende August eines Jahres begonnen werden, ist durch die Begehung eines Fachkundigen festzustellen, dass in den betreffenden Flächen keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten haben unverzüglich nach der Begehung zu beginnen.

## **Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Außenwände**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist neben Verblendmauerwerk in roten bis braunen Farbtönen, Außenwandputz in Weiß, Grau oder Pastellfarben, naturfarbendes Holz oder Holz in den Farbgebungen Weiß, Grau, Pastellfarben oder Schwedenhausrot zulässig. Diese Vorschriften gelten nicht für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports.

### **2. Dächer**

**2.1** Es sind nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung darf 8° bis 48° betragen.

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports, können auch mit Flachdächern versehen werden, sofern ihre jeweilige Grundfläche 54 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

**2.2** Für die Dacheindeckung ist nur Material in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig, dessen Oberfläche nicht hochglänzend ist.

### **3. Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig maximal eine Höhe von 1,50 m besitzen. Flächig geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen aus Hecken und Büschen.

### **4. Stellplätze**

Auf jedem Grundstück innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind mind. 2 Stellplätze anzulegen.

### **5. Ausnahmen (gemäß § 31 BauGB)**

Ausnahmsweise kann bei einem Quergiebel die Dachneigung bis auf 65 Grad vergrößert werden (Friesengiebel).

## **6. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### **Hinweise**

#### **1. Archäologie**

**1.1** Im Gebiet des Bebauungsplans sind Bodendenkmale (FStNr. Sau 61) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vorhanden.

Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.

Um die Ausdehnung und den Umfang des Bodendenkmals abzuklären, ist eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Die Kosten hierfür hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen.

**1.2** Alle Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

#### **2. Artenschutz**

**2.1** Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraße sollte im Zeitraum zwischen dem 1. September und dem 28. Februar eines Jahres und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Jungen der Feldlerche und anderer bodenbrütender Vogelarten erfolgen.

**2.2** Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.