



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. ZAHL DER WOHNUNGEN

Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 4 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

3. GRUNDFLÄCHE

Innerhalb des Plangebietes darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen nicht überschritten werden.

4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Im WA muß die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bei Einzelhäusern mindestens 700 m² und bei Doppelhaushälften mindestens 400 m² betragen.

5. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind entlang der Straßen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

6. LAGE DER VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur als unterirdische Leitungen zulässig.

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

8. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken XX und XX der Flur xx der Gemarkung Vahlde sind dem WA zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER

Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Bauteile) nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 20 Grad zulässig. Dabei sind für die Dächer nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausgenommen sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKEF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

Abweichend hiervon dürfen die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKEF) der zwei nordöstlichen Baugrundstücke höchstens 50 cm über der Fahrbahnoberkante des „Friedhofsweges“ (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

3. EINFRIEDUNGEN

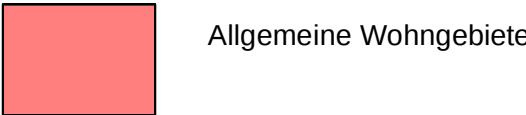
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Staketenzaun oder als Laubschlitthecken aus einheimischen Sträuchern (s. textl. Festsetzung Nr. 7) mit einer maximalen Höhe von 120 cm zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

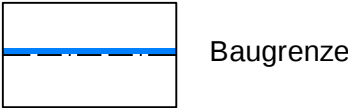
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



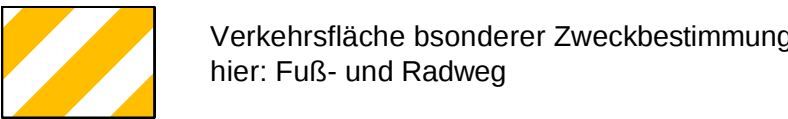
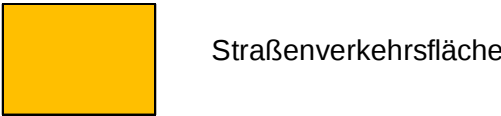
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



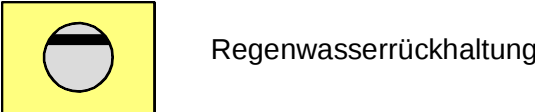
Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
0,4	-	Grundflächenzahl (GRZ)	-
I	O	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	-
ED		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser			

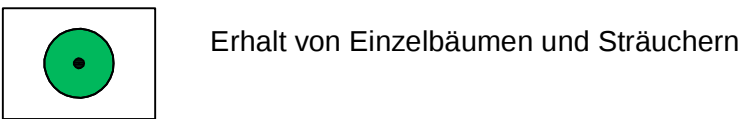
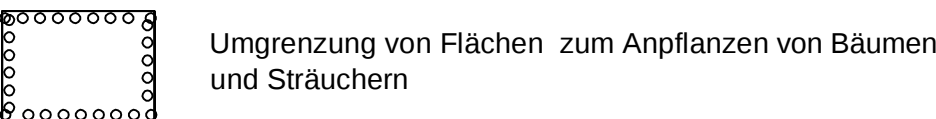
Verkehrsflächen



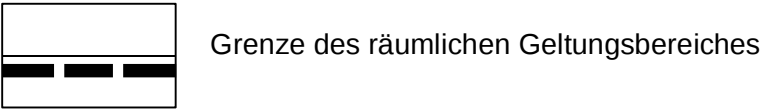
Flächen für Versorgungsanlagen



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



Sonstige Planzeichen



PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DER §§ 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE VAHLDE DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VAHLDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER

GEMEINDE VAHLDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

"Brunskamp"

Vorentwurf

Maßstab 1:1.000
Stand 14.03.2019

