



Gemeinde Edewecht

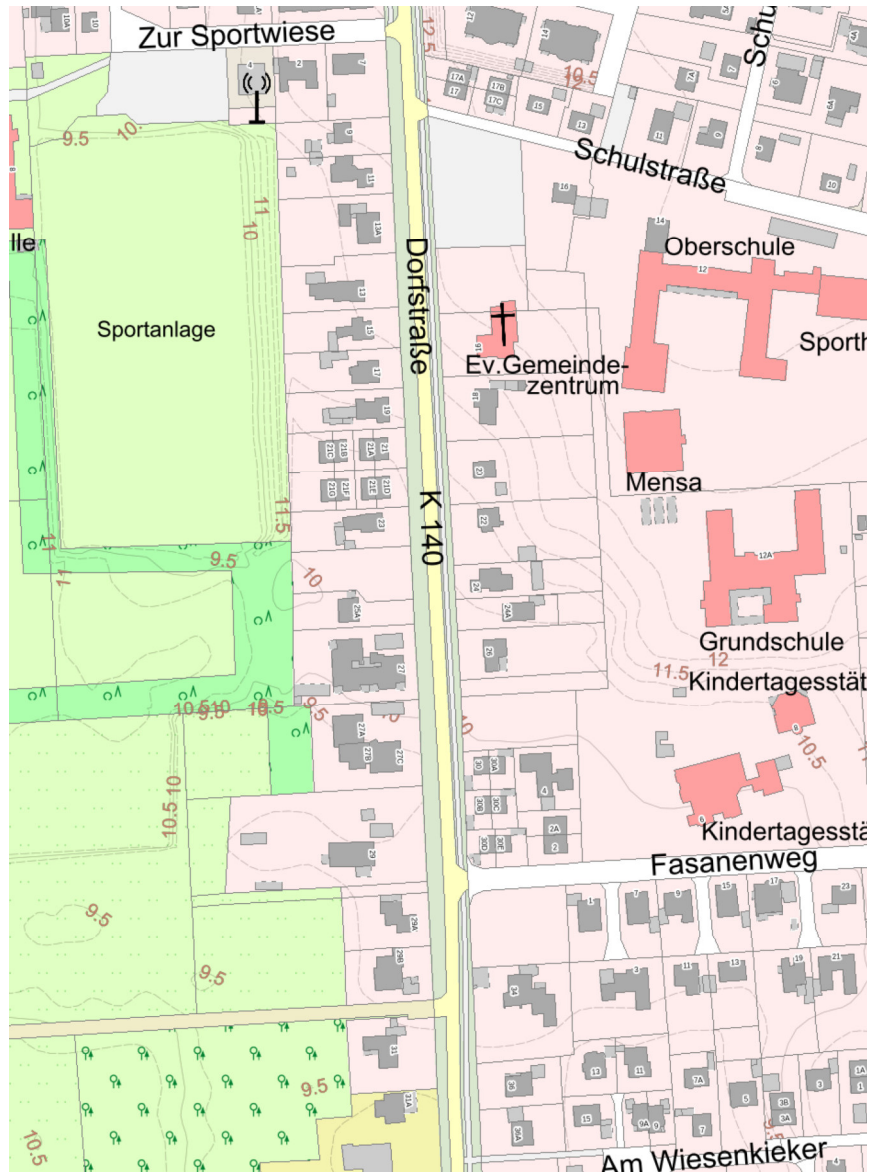
Bebauungsplan Nr. 206 „Dorfstraße“

– Satzungsbeschluss –

im Verfahren nach § 13a BauGB

Bauausschuss am 08.04.2024

Topographische Karte / Luftbild



Planzeichnung Entwurf

Präambel Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bürgersteuergesetzes (BuStG), des § 84 Abs. 1 der Niedersächsischen Steuerordnung und des § 68 Abs. 1 Absatz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Erwerbssteuern (Bebauungsplan Nr. 206 /Zufahrt/), bestehend aus der Planzeichnung sowie den rechtsverbindlichen textuellen Festlegungen sowie den rechtsverbindlichen Erläuterungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Erwerbssteuern wird hiermit ausgelegt.	
Erwacht, den	Bürgermeistern im Auftrage
Verfahrensvermerke	
Planumterrage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000 (im Original) Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Ländermanagement und Länderverwaltung Niedersachsen © 2023  LGLN Landesamt für Ländermanagement und Länderverwaltung Niedersachsen, regierungsbezirk Oberes Wesertal Die Planumterrage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich zu deuten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 26.08.2023). Es ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen optisch einwandfrei.	
Weiterweise, den	Siegel  (auch bei Fortschreibung und Länderveränderung Niedersachsen, Länderverwaltung Niedersachsen, Ländermanagement und Länderverwaltung, Länderverwaltung, Länderverwaltung)
Planverfahren Der Entwurf des bebauungsplans wurde ausgearbeitet von NWV Planungsgesellschaft mbH, Hohenberg 1, 26121 Osterholz (.....) (Unternehmensnr.)	
Aufstellungsbeschluss Der Veranlagungsbeschluss der Gemeinde Erwerbssteuern hat in seiner Sitzung am .. die Aufstellung des bebauungsplans Nr. 206 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 (BuStG) am .. öffentlich bekannt gemacht.	
Erwacht, den	Bürgermeistern im Auftrage
Veröffentlichung im Internet Der Veranlagungsbeschluss der Gemeinde Erwerbssteuern hat den Entwurf des bebauungsplans und der Begründung zugunsten und seiner Verankerung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BuStG beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet werden am .. öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des bebauungsplans Nr. 206 mit der Begründung wurde vom .. bis gemäß § 3 Abs. 2 BuStG im Internet veröffentlicht.	
Erwacht, den	Bürgermeistern im Auftrage
Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Erwerbssteuern hat den bebauungsplan Nr. 206 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BuStG in seiner Sitzung am .. als Satzung (§ 10 BuStG) sowie die Begründung beschlossen.	
Erwacht, den	Bürgermeistern im Auftrage
Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Erwerbssteuern ist gemäß § 10 Abs. 3 BuStG am .. öffentlich bekannt gemacht worden. Der bebauungsplan Nr. 206 ist damit am .. in Kraft getreten.	
Erwacht, den	Bürgermeistern im Auftrage
Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des bebauungsplans Nr. 206 ist die Verletzung von Vorschriften des bebauungsplans Nr. 206 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.	
Erwacht, den	Bürgermeistern im Auftrage
Begleitungsvermerk Die weitere Aufteilung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. Erwacht, den	
..... im Auftrage	 GEMEINSAM ERWACHT DER BÜRGERMEISTER
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind: Bauordnungsplan (BuStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3054), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 231) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 231) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 231) Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des bebauungsplans Nr. 206 ist die Verletzung von Vorschriften des bebauungsplans Nr. 206 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Planverfahrensnummer 1998 (PlanNr. 98) vom 15. Dezember 1999 (BGBl. I 1999 S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2011 (BGBl. I S. 1802)	

[illegible]

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. Art der baulichen Nutzung	
 Allgemeine Wohngebiete	
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,4 Grundflächenzahl = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = 100 % Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß	100 % Traufhöhe = 100 % Traufbreite
3. Baulinien, Baulinien, Baugrenzen	
 Baugrenze  öffentliche Fläche nicht überbaubare Fläche	
4. Einrichtungen und Anlagen zur Verankerung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Natur und Landschaft	
 Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Diensten dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Büro- und Hal-Zone Bsp. enthalten	
5. Verkehrsflächen	
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche  Einzelanliegerzone Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Bushaltestelle	
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
 zu erhaltender Baum  Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen	
16. Sonstige Planzeichen	
 Lärmgebiet  Abgrenzung unterschiedlicher Lärmgebiete  Umgestaltung von Flächen für Verkehrsbedürfnisse oder für Verkehrsmittel zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Textliche Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung	
Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die folgenden auszuweisungszulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes	
• Oberirdische Verkehrsfläche gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauVO • Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauVO	
Gemäß § 1 Abs. 5 Abs. 3 BauVO ist Landesverkehrsfläche für Öffentlichkeitsverkehr im Sinne von Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauVO zulässig.	
2. Flächen für den Gemeinbedarf	
(1) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVO festgelegten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Büro- und Hal-Zone“ für Schulen und Kindergärten sind die folgenden Nutzungen zulässig:	
• Verkehrsanlagen der „Büro- und Hal-Zone“ von Schule und Kindergärten • Zufahrt und Verkehrsflächen für die Feuerwehr und Rettungsdienste	
(2) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVO festgelegten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Diensten dienende Gebäude und Einrichtungen“ und bauliche Haus- und Nebenanlagen sowie Stellplätze zulässig, die der Errichtung und dem Betrieb einer Kirche dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.	

1. Maß der baulichen Nutzung

Die **Maß der baulichen Nutzung** (MzN) ist das **aus der Bauart und der Bauweise resultierende allgemeine Maß der baulichen Nutzung** (MzN 1 und MzN 2) und das **aus der Bauweise resultierende Grundflächenanteil** von 0,4 (MzN 3) durch die **Art und die Ausführung der baulichen Nutzung** (MzN 4) zu einem **Maß der baulichen Nutzung** (MzN 5) (MzN 6) (MzN 7) (MzN 8) (MzN 9) (MzN 10) (MzN 11) (MzN 12) (MzN 13) (MzN 14) (MzN 15) (MzN 16) (MzN 17) (MzN 18) (MzN 19) (MzN 20) (MzN 21) (MzN 22) (MzN 23) (MzN 24) (MzN 25) (MzN 26) (MzN 27) (MzN 28) (MzN 29) (MzN 30) (MzN 31) (MzN 32) (MzN 33) (MzN 34) (MzN 35) (MzN 36) (MzN 37) (MzN 38) (MzN 39) (MzN 40) (MzN 41) (MzN 42) (MzN 43) (MzN 44) (MzN 45) (MzN 46) (MzN 47) (MzN 48) (MzN 49) (MzN 50) (MzN 51) (MzN 52) (MzN 53) (MzN 54) (MzN 55) (MzN 56) (MzN 57) (MzN 58) (MzN 59) (MzN 60) (MzN 61) (MzN 62) (MzN 63) (MzN 64) (MzN 65) (MzN 66) (MzN 67) (MzN 68) (MzN 69) (MzN 70) (MzN 71) (MzN 72) (MzN 73) (MzN 74) (MzN 75) (MzN 76) (MzN 77) (MzN 78) (MzN 79) (MzN 80) (MzN 81) (MzN 82) (MzN 83) (MzN 84) (MzN 85) (MzN 86) (MzN 87) (MzN 88) (MzN 89) (MzN 90) (MzN 91) (MzN 92) (MzN 93) (MzN 94) (MzN 95) (MzN 96) (MzN 97) (MzN 98) (MzN 99) (MzN 100) (MzN 101) (MzN 102) (MzN 103) (MzN 104) (MzN 105) (MzN 106) (MzN 107) (MzN 108) (MzN 109) (MzN 110) (MzN 111) (MzN 112) (MzN 113) (MzN 114) (MzN 115) (MzN 116) (MzN 117) (MzN 118) (MzN 119) (MzN 120) (MzN 121) (MzN 122) (MzN 123) (MzN 124) (MzN 125) (MzN 126) (MzN 127) (MzN 128) (MzN 129) (MzN 130) (MzN 131) (MzN 132) (MzN 133) (MzN 134) (MzN 135) (MzN 136) (MzN 137) (MzN 138) (MzN 139) (MzN 140) (MzN 141) (MzN 142) (MzN 143) (MzN 144) (MzN 145) (MzN 146) (MzN 147) (MzN 148) (MzN 149) (MzN 150) (MzN 151) (MzN 152) (MzN 153) (MzN 154) (MzN 155) (MzN 156) (MzN 157) (MzN 158) (MzN 159) (MzN 160) (MzN 161) (MzN 162) (MzN 163) (MzN 164) (MzN 165) (MzN 166) (MzN 167) (MzN 168) (MzN 169) (MzN 170) (MzN 171) (MzN 172) (MzN 173) (MzN 174) (MzN 175) (MzN 176) (MzN 177) (MzN 178) (MzN 179) (MzN 180) (MzN 181) (MzN 182) (MzN 183) (MzN 184) (MzN 185) (MzN 186) (MzN 187) (MzN 188) (MzN 189) (MzN 190) (MzN 191) (MzN 192) (MzN 193) (MzN 194) (MzN 195) (MzN 196) (MzN 197) (MzN 198) (MzN 199) (MzN 200) (MzN 201) (MzN 202) (MzN 203) (MzN 204) (MzN 205) (MzN 206) (MzN 207) (MzN 208) (MzN 209) (MzN 210) (MzN 211) (MzN 212) (MzN 213) (MzN 214) (MzN 215) (MzN 216) (MzN 217) (MzN 218) (MzN 219) (MzN 220) (MzN 221) (MzN 222) (MzN 223) (MzN 224) (MzN 225) (MzN 226) (MzN 227) (MzN 228) (MzN 229) (MzN 230) (MzN 231) (MzN 232) (MzN 233) (MzN 234) (MzN 235) (MzN 236) (MzN 237) (MzN 238) (MzN 239) (MzN 240) (MzN 241) (MzN 242) (MzN 243) (MzN 244) (MzN 245) (MzN 246) (MzN 247) (MzN 248) (MzN 249) (MzN 250) (MzN 251) (MzN 252) (MzN 253) (MzN 254) (MzN 255) (MzN 256) (MzN 257) (MzN 258) (MzN 259) (MzN 260) (MzN 261) (MzN 262) (MzN 263) (MzN 264) (MzN 265) (MzN 266) (MzN 267) (MzN 268) (MzN 269) (MzN 270) (MzN 271) (MzN 272) (MzN 273) (MzN 274) (MzN 275) (MzN 276) (MzN 277) (MzN 278) (MzN 279) (MzN 280) (MzN 281) (MzN 282) (MzN 283) (MzN 284) (MzN 285) (MzN 286) (MzN 287) (MzN 288) (MzN 289) (MzN 290) (MzN 291) (MzN 292) (MzN 293) (MzN 294) (MzN 295) (MzN 296) (MzN 297) (MzN 298) (MzN 299) (MzN 300) (MzN 301) (MzN 302) (MzN 303) (MzN 304) (MzN 305) (MzN 306) (MzN 307) (MzN 308) (MzN 309) (MzN 310) (MzN 311) (MzN 312) (MzN 313) (MzN 314) (MzN 315) (MzN 316) (MzN 317) (MzN 318) (MzN 319) (MzN 320) (MzN 321) (MzN 322) (MzN 323) (MzN 324) (MzN 325) (MzN 326) (MzN 327) (MzN 328) (MzN 329) (MzN 330) (MzN 331) (MzN 332) (MzN 333) (MzN 334) (MzN 335) (MzN 336) (MzN 337) (MzN 338) (MzN 339) (MzN 340) (MzN 341) (MzN 342) (MzN 343) (MzN 344) (MzN 345) (MzN 346) (MzN 347) (MzN 348) (MzN 349) (MzN 350) (MzN 351) (MzN 352) (MzN 353) (MzN 354) (MzN 355) (MzN 356) (MzN 357) (MzN 358) (MzN 359) (MzN 360) (MzN 361) (MzN 362) (MzN 363) (MzN 364) (MzN 365) (MzN 366) (MzN 367) (MzN 368) (MzN 369) (MzN 370) (MzN 371) (MzN 372) (MzN 373) (MzN 374) (MzN 375) (MzN 376) (MzN 377) (MzN 378) (MzN 379) (MzN 380) (MzN 381) (MzN 382) (MzN 383) (MzN 384) (MzN 385) (MzN 386) (MzN 387) (MzN 388) (MzN 389) (MzN 390) (MzN 391) (MzN 392) (MzN 393) (MzN 394) (MzN 395) (MzN 396) (MzN 397) (MzN 398) (MzN 399) (MzN 400) (MzN 401) (MzN 402) (MzN 403) (MzN 404) (MzN 405) (MzN 406) (MzN 407) (MzN 408) (MzN 409) (MzN 410) (MzN 411) (MzN 412) (MzN 413) (MzN 414) (MzN 415) (MzN 416) (MzN 417) (MzN 418) (MzN 419) (MzN 420) (MzN 421) (MzN 422) (MzN 423) (MzN 424) (MzN 425) (MzN 426) (MzN 427) (MzN 428) (MzN 429) (MzN 430) (MzN 431) (MzN 432) (MzN 433) (MzN 434) (MzN 435) (MzN 436) (MzN 437) (MzN 438) (MzN 439) (MzN 440) (MzN 441) (MzN 442) (MzN 443) (MzN 444) (MzN 445) (MzN 446) (MzN 447) (MzN 448) (MzN 449) (MzN 450) (MzN 451) (MzN 452) (MzN 453) (MzN 454) (MzN

[illegible]

Planzeichnung Entwurf



Wesentliche textliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften

Maß der baulichen Nutzung

- Überschreitung der GRZ II auf Grundstücken, die der Erschließung von rückwärtigen Doppelhaushälften oder Reihenhausscheiben dienen
- Geländemodellierung nur bis zur Höhe Dorfstraße

Anzahl der Wohneinheiten

- WA 1 und WA 2: pro Wohngebäude max. 6 WE / pro 160 qm Grundstücksfläche max. 1 WE

Grünordnerische Maßnahmen / Klimabezogene Festsetzungen / Immissionsschutz

- Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen
- Begrenzung der Zufahrtsbreiten
- Dachbegrünung auf Garagen und Nebenanlagen
- Anpflanzung: 1 Baum pro 500 qm Grundstücksfläche bei Umsetzung neuer Bauvorhaben
- Eingrünung von Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätzen
- PV nach NBauO
- Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen

Örtliche Bauvorschriften

- 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf den Grundstücken
- Weitere: Gestaltungssatzung für die Dorfstraße

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Private Stellungnahme 1

Vereinbarkeit festgesetzte Höhen mit ortsüblichen Charakter

- Staffelgeschosse sind ausgeschlossen
- Nutzung des Dachgeschosses soll i.S. einer maßvollen Nachverdichtung möglich sein

Bedenken hinsichtlich Einmündungssituation Fasanenweg / Dorfstraße

- verträglicher Ziel- und Quellverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner
- Bestandssituation Zufahrten

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖBs (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Landkreis Ammerland

Keine Bedenken, aber Hinweise zum Schallgutachten: • Berücksichtigung Hol- und Bring-Zone und Bushaltestelle • Berücksichtigung Gewerbenutzungen • Berücksichtigung freie Schallausbreitung	Überprüfung durch Schallgutachter ist erfolgt → Anpassung Gutachten, aber keine Änderung der zeichnerischen / textlichen Festsetzungen erforderlich
Hinweise zur Entwässerungssituation	Konkretisierung erfolgt auf Umsetzungsebene
Prüfen: Festsetzen einer (abweichenden) Bauweise	Keine Festsetzung, da überwiegend Bestandsbebauung + Regelungen zur Fassadengliederung in der Gestaltungssatzung
Redaktionelle Hinweise (u.a. 34. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, Zweckbestimmung Kirche)	Hinweise werden beachtet

Ordnungsamt zum abwehrenden Brandschutz

Löschwasserversorgung ist gegeben	Wird zur Kenntnis genommen
-----------------------------------	----------------------------

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Luftbilddauswertung empfohlen	Wird auf Umsetzungsebene beachtet
-------------------------------	-----------------------------------

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Hinweise für die Umsetzungsebene	Wird zur Kenntnis genommen
----------------------------------	----------------------------

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖBs (§ 4 Abs. 2 BauGB)

OOWV

Hinweise zur Bestandsleitung	Redaktionelle Anpassung der Planzeichnung
Hinweise zur Versorgungssicherheit, zum Versorgungsdruck, zur Löschwasserversorgung und zur Bauphase	Wird auf Umsetzungsebene beachtet

Ammerländer Wasseracht

Hinweise zum Einzugsbereich der Verbandsgewässer, zur Oberflächenentwässerung und zu Schadensersatzansprüchen	Wird zur Kenntnis genommen
---	----------------------------

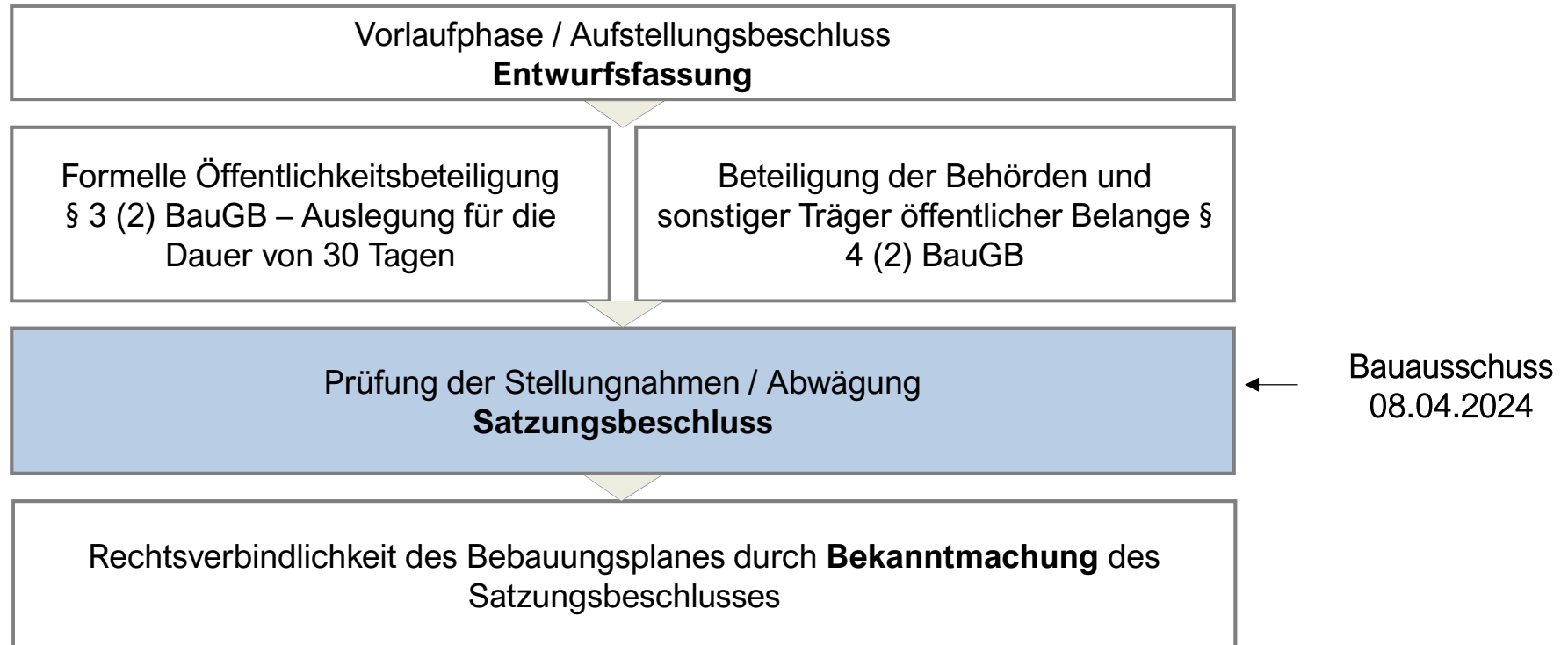
Leitungsträger: EWE Wasser GmbH, EWE Netz GmbH, Vodafone GmbH

Hinweise für die Umsetzungsebene	Wird zur Kenntnis genommen
----------------------------------	----------------------------

Keine Hinweise oder Bedenken:

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

Weiteres Verfahren



ANHANG

Textliche Festsetzungen (Endfassung)

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die folgenden ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ist Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Sinne von Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässig.

2. Flächen für den Gemeinbedarf

(1) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bring- und Hol-Zone“ für Schule und Kindergarten sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Verkehrsanlagen der „Bring- und Hol-Zone“ von Schule und Kindergarten
- Zufahrt und Verkehrsanlagen für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge

(2) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind bauliche Haupt- und Nebenanlagen sowie Stellplätze zulässig, die der Errichtung und dem Betrieb einer Kirche dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

Textliche Festsetzungen (Endfassung)

3. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf ausnahmsweise in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf einem Grundstück die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ I) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 0,3 bis insgesamt 0,7 (GRZ II) überschritten werden, sofern auf diesem Grundstück eine Zufahrt für rückwärtig liegende Baugrundstücke errichtet wird.
- (2) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Flächen von Tiefgaragen nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einzurechnen, soweit die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen mit einer Substratüberdeckung von mindestens 0,50 m mit Ausnahme von notwendigen Zu- und Ausfahrten sowie Terrassen und Wegen versehen werden.
- (3) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gelten die in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzten First- und Traufhöhen als Höchstmaß.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenhaut des Daches.

Der untere Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Straße „Dorfstraße“, gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

- (4) Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO dürfen die Firsthöhe um maximal 1,00 m überschreiten.
- (5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberhalb des zweiten Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes teilweise oder allumseitig zurückversetzt sind.
- (6) Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Abgrabungen oder Aufschüttungen nur zum Zweck der Einebnung der Baugrundstücke (Geländemodellierung) bis zu einer Höhe der Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Straße „Dorfstraße“ zulässig.

Textliche Festsetzungen (Endfassung)

4. Anzahl der Wohneinheiten

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 pro Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 pro volle 160 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig.

5. Nicht überbaubare Flächen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Straße „Dorfstraße“ in einem Abstand von 3,00 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie aus Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) anzulegen. Flächen, die mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, sind bei der Ermittlung der Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO vollständig einzurechnen.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ je Baugrundstück eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 4 m Breite von der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrten für mehrere Gebäude ist eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.

Textliche Festsetzungen (Endfassung)

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie die Dächer von Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 8 m² mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 0,10 m zu realisieren. Zu verwenden sind standortgerechte Kräuter und Gräser. Dächer mit einer Neigung von mehr als 20 Grad sind von der Regelung ausgenommen. Die Regelung gilt nicht für Wintergärten, Eingangsvorbauten und überdachte Terrassen.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bei Umsetzung von Bauvorhaben je 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (oder vergleichbar) oder ein Obstbaum (Sorte beliebig; Hochstamm oder Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Wildapfel, Birke oder Vogelkirsche, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.

Geeignete Arten für kleinere Laubbäume (insbesondere für Grundstücke unter 400 m² Grundstücksfläche) sind Feldahorn, kleinkronige Winterlinde, Blumenesche, Thüringische Mehlbeere, Schwedische Mehlbeere oder Kornelkirsche.

Geeignete Arten für Obstbäume sind für Apfelbäume: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling, für Birnenbäume: Gute Graue, Köstliche von Charneu, Gellerts Butterbirne, für Kirschbäume: Lucienkirsche, Oktavia, Morellenfeuer, Hochstamm, 8 bis 10 cm Stammumfang.

- (3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
- (4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ebenerdige Stellplatzanlagen ab fünf Stellplätzen mit einer Heckenanpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen einzugrünen, ausgenommen sind Zufahrten. Die Heckenanpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Textliche Festsetzungen (Endfassung)

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer bzw. die Grundstückseigentümerin zu ersetzen.

9. Photovoltaik- und andere Solaranlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sind bei der Errichtung von Gebäuden i.S. des § 32a NBauO Dachflächen mit mehr als 50 m² zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

Textliche Festsetzungen (Endfassung)

10. Schallschutz

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind für die gekennzeichneten Bauflächen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein um 5 dB(A) verringerter Außenlärmpegel – ein Lärmpegelbereich weniger – in Ansatz gebracht werden.
- (2) Im Bereich der innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV gelegenen Flächen ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- (3) Die innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V gelegenen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) tags sichergestellt werden kann.
- (4) Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel bzw. der Außenpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

Örtliche Bauvorschriften (Endfassung)

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 NBauO gelten für die im Bebauungsplan Nr. 206 „Dorfstraße“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.

2. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 NBauO i.V.m § 47 Abs. 1 NBauO sind 1,5 Einstellplätze pro Wohneinheit auf den Baugrundstücken herzustellen.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.