

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum
Bebauungsplan
Nr. 1.68 „Am langen Zaun“
OT Bad Münster

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Bad Münster diesen Bebauungsplan Nr. 1.68 „Am Langen Zaun“, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden bodenrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Örtliche Bauvorschrift), als Satzung beschlossen:

I. BODENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Ausschluss von Nutzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

§ 2 Höhe der baulichen Anlagen

1. Die Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens) und Traufenhöhe der Hauptbaukörper (Schnittlinie zwischen äußerer Begrenzung der Außenwand und Oberkante der Dacheindeckung) dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Diese Festsetzungen gelten nicht für die Trauflinien von Gärten und abgewalmten Teil-Dachflächen sowie für Traufenanschnitte im Bereich zurückliegender Loggien und Balkone.
2. Bezugsebene für die Höhenbemessung ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche, gemessen mit direktem Bezug auf den jeweiligen Haupteingang des Gebäudes.

§ 3 Bauweise

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen nur mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO wird die zulässige Gebäudelänge in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2 und 4 auf maximal 27,5 m begrenzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die Länge von 50 m überschritten werden.

§ 4 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften generell Garagen, Carports und offene Stellplätze zulässig.
2. Abweichend von dieser Regelung sind in den Flächen für Sammelstellplätze innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nur Carports und offene Stellplätze zulässig.

§ 5 Begrenzung der Oberflächenversiegelung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf 20 % begrenzt.
2. In den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wohnweg“ darf die Versiegelung mit wasserundurchlässigen Materialien durch Fahrbahnen, Gehwege, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen maximal 70 % der Gesamtfläche betragen. Die verbleibenden Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen oder als Rasenfläche auszubilden.

§ 6 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenwasserbewirtschaftung“ abzuleiten. Von dort ist nur eine verzögerte Abgabe an den Vorfluter zulässig, die das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschreiten darf. Die Einleitung in den Regenwasserkanal im Zuge der Straßen „Am Langen Zaun / Vor dem Oberntor“ ist nicht zulässig.

§ 7 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und wie folgt zugeordnet:

1. In den **Allgemeinen Wohngebieten WA** ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Laubbaum anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (Hochstämme der Sortierung 10/12).
2. Daneben sind in den **Flächen für Sammelstellplätze** innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sowie in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung **„Wohnweg“** je 5 Stellplätze / Carports weitere Laubbäume nach Maßgabe von Ziff. 1 anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind Baumscheiben mit einer offenen Oberfläche von je mind. 7,5 qm herzurichten.
3. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung **„Gehölzstreifen“** sind mindestens einreihige Pflanzungen aus standortgerechten, im Naturraum heimischen Laubgehölzen (2 x verpflanzte Gehölze der Sortierung 80/100, Abstand max. 2,5 m) anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Soweit aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich, können hier raturnah zu gestaltende Entwässerungsmulden angelegt und unterhalten werden.
4. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung **„Regenwasserbewirtschaftung“** sind als extensives Grünland herzurichten und dauerhaft zu unterhalten. Die aus wasserwirtschaftlichen Gründen anzulegenden Entwässerungsmulden und Rückhaltebecken sind in naturnaher Bauweise und mit Böschungsneigungen im Verhältnis von max. 1 : 3 herzurichten. Die Flächen sind in ihren Randbereichen mit standortgerechten Laubgehölzen nach Maßgabe von Ziff. 3 zu bepflanzen.
5. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung **„Obstwiese“** ist als extensives Grünland herzurichten und mit Obstgehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Grundfläche ist ein Obstbaum alter, robuster Sorten zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Hochstämme der Sortierung 8/10).
6. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind im Bereich der Böberbachniederung (Flurstück 69 in der Flur 3 der Gemarkung Böbber) landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen, die auf die Extensivierung und dauerhafte Unterhaltung dieser Fläche als Feuchtgrünland abzielen.
7. Die unter Ziff. 1 und 2 genannten Maßnahmen dienen dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft für die jeweilige Flächen. Die unter Ziff. 3 bis 5 genannten Maßnahmen werden den Eingriffen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 und in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als pauschale Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die unter Ziff. 6 genannten Maßnahmen werden den zu erwartenden Eingriffen in dem Allgemeinen

Wohngebiet WA 4 zugeordnet.

8. Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils spätestens zwei Jahre nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

II. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im Bebauungsplan Nr. 1.68 „Am Langen Zaun“ als Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzten Bereiche.

§ 2 Dachflächen der Hauptbaukörper

1. Die Hauptfirstrichtung der Dächer von Hauptbaukörpern hat der Stellung des Gebäudes zu entsprechen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind für Wohngebäude nur im First symmetrisch geneigte Dächer zulässig, und zwar in den WA 1, WA 3 und WA 4 mit einer Neigung von 35° bis 48° und in den WA 2 mit einer Neigung von 25° bis 35°. Abwalmungen der Dächer sind maximal bis zu 1/3 H der Giebeldreiecke und mit einer Neigung von mindestens 45° zulässig.
2. Als Material der Dacheindeckung sind nur Dachsteine im Farbton: rot (siehe § 5) zulässig. Bis zu 20 % der Dachfläche eines Gebäudes dürfen dunkle und / oder reflektierende Materialien aufweisen (z.B. Dachflächenfenster oder Solaranlagen)

§ 3 Außenwandflächen der Hauptbaukörper

1. Für die Außenwandflächen der Hauptbaukörper sind mit Ausnahme der Wandöffnungen nur folgende Farben und Materialien zulässig:
 - Sichtmauerwerk im Farbton: rot und rotbraun (siehe § 5)
 - Putz im Farbton: hell-erdfarben (siehe § 5)
 - Holzverschalung in naturbelassener Farbgebung.
2. Die Vorschriften unter Ziff. 1 gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Sokkel, Balkone) sowie für Wintergärten.

§ 4 Nebenanlagen, Garagen und Carports

1. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mind. 15° zulässig. Als Eindeckung werden Dachsteinen im Farbton: rot (siehe § 5) festgesetzt. Daneben sind auch begrünte Dächer zugelassen.
2. Für die Außenwandflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports, gelten die Vorschriften des § 3 Ziff. 1 dieser Satzung.

§ 5 Farbtöne

Für die in den §§ 2 bis 4 festgesetzten Farbtöne sind nur folgende Farben im Rahmen der aufgeführten Muster nach Farbregister RAL 840 HR zu verwenden:

1. Farbton rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot).
2. Farbton rotbraun: 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8024 (Beigebraun)
3. Farbton hell-erdfarben: 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb), 1011 (Braunbeige), 1014 (Elfenbein), 1015 (Hellelfenbein), 1024 (Ockergelb) und 9002 (Grauweiß).

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift entspricht.
2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu DM 100.000 geahndet werden.

III. HINWEISE

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. Vom 23.01. 1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. II, Seite 466).
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass die Funde meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
3. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone D des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Münster. Die Bestimmungen der Heilquellenschutzverordnung vom 19.12.1991 sind zu beachten.