

PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m. W. v. 15.09.2021, und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51), ist wurde der Beschluss dieses Bebauungsplanes beabsichtigt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Berge hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 9 "Erweiterung Baugebiet Plaggensesch" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung:
Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat der Gemeinde Berge in seiner Sitzung am 06.07.2022 beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.08.2022 bis 12.09.2022 stattgefunden. Ort und Offenlage wurden am 28.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.07.2022. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.09.2022 gegeben.

Offenlage:
Der Rat der Gemeinde Berge hat in seiner Sitzung am 19.05.2024 die Offenlage des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 9 "Erweiterung Baugebiet Plaggensesch" mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2024 bis 25.11.2024 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.10.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.10.2024. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 25.11.2024 gegeben.

Satzungsbeschluss:
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Berge in seiner Sitzung am 09.12.2024 diesen Bebauungsplan Grafeld Nr. 9 "Erweiterung Baugebiet Plaggensesch" sowie die Begründung beschlossen.

Ausfertigung:
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges
nicht geltend gemacht worden.

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges
nicht geltend gemacht worden.

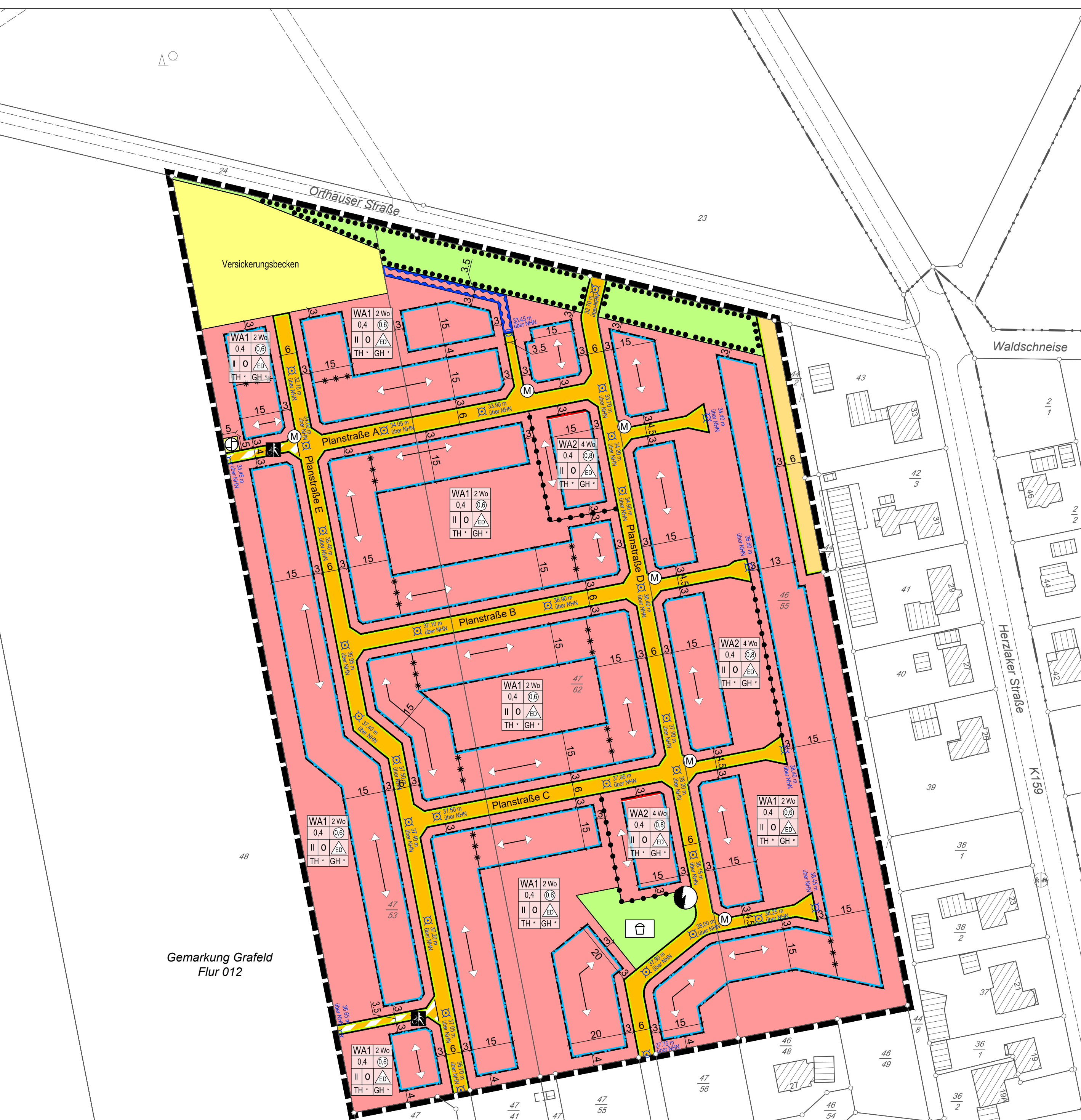
Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges
nicht geltend gemacht worden.

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges
nicht geltend gemacht worden.

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges
nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Berge
Landkreis Osnabrück, OT Grafeld

Bebauungsplan Grafeld Nr. 9
"Erweiterung Baugebiet Plaggensesch"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanV 1990

1. Art der baulichen Nutzung
- | | |
|------|--|
| WA | Allgemeine Wohngebiete |
| 2 Wo | Beschränkung der Zahl der Wohnungen |
| 0,6 | Geschossflächenzahl, als Höchstmaß |
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| II | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß |
| TH | Traufhöhe maximal 6,5 m. Bei einem Flachdach beträgt Traufhöhe (TH) maximal 7,5 m. |
| GH | Gesamthöhe maximal 10 m. Bei einem Flachdach beträgt die Gesamthöhe maximal 7,5 m. |
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- | | |
|-----------|---------------------------|
| O | offene Bauweise |
| ED | Einzel- oder Doppelhäuser |
| Baulinie | Baulinie |
| Baugrenze | Baugrenze |
4. Verkehrsflächen
- | | |
|--|--|
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen | Öffentliche Straßenverkehrsflächen |
| Verkehrsfunktionen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg | Verkehrsfunktionen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg |
| Straßenbegrenzungslinie | Straßenbegrenzungslinie |
| Private Straßenverkehrsflächen | Private Straßenverkehrsflächen |
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
- | | |
|----------------------------------|--|
| Versickerungsbecken | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken |
| Elektrizität, hier: Trafostation | Elektrizität, hier: Trafostation |
| Pumpwerk | Pumpwerk |
6. Grünflächen
- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| Öffentliche Grünflächen | Öffentliche Grünflächen |
| Spielplatz | Spielplatz |
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- | | |
|--|--|
| Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses | Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses |
|--|--|
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- | | |
|--|--|
| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern |
|--|--|
9. Sonstige Planzeichen
- | | |
|---|---|
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes |
| Bezugsflächenfestsetzung über Normalhöhennull (NNH) (die Höhe des Straßenbaus kann abweichen) | Bezugsflächenfestsetzung über Normalhöhennull (NNH) (die Höhe des Straßenbaus kann abweichen) |
10. Anforderungen an die Gestaltung
- | | |
|--|--|
| Firstrichtung | Firstrichtung |
| Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen | Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen |
11. Nachrichtliche Übernahme
- | | |
|--|--|
| Aufstellfläche für private Müllbehälter während der Leerungszeiten | Aufstellfläche für private Müllbehälter während der Leerungszeiten |
|--|--|

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Grafeld Flur 12

Maßstab: 1:1000

Quelle: Ansatz aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juli 2021

Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Mappen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskarten und weist die rechtsabwärtigen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom 16.07.2021

Es ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Überlagerung mit neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei.

Geplantechnische: L4-0562/2021 Osnabrück, 13.03.2025

L.S.

gez.: i.A. Janßen (Vermessungsberater) (Unterschrift)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
a) **Allgemeine Wohngebiete (§ 11 V. m. 4 BauGB)**
In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
• Wohngebäude
• die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
• Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
• Betriebe des Beherbergungswesens
Ausnahme: weisse können zugelassen werden:
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
• Anlagen für Verwaltungen
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch
• die Grundflächenzahl (GRZ)
• die Geschossflächenzahl (GFZ)
• die Zahl der Vollgeschosse (GV) und
• die Traufhöhe (TH) festgelegt.
Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.
- a) **Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 I. V. m. 19 BauVO)**
Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauVO durch die Grundflächen
• von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
• von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauVO sowie
• von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, ist in den Gebieten **WA 1** und **WA 2** bis zu 50 von Hundert zulässig, wenn die überschreitenden Flächen in wasserundurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswasser nicht der örtlichen Kanalisation zugeleitet werden.
- b) **Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 I. V. m. 20 BauVO)**
Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Sie ist für das Gebiet **WA 1** und **WA 2** als Höchstmaß festgesetzt.
- c) **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 I. V. m. 18 BauVO)**
Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die max. zulässige Traufhöhe (TH)/Gesamthöhe (GH) wird relativ zu den in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkten als Höhe über Normalnull (NNH) in den Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Höhe ist als Maximalthöhe festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem obersten Wandabschluss der äußeren aufgehenden Außenwand (bei Flachdächern: Attika/Brautungsabschluss, bei Fuß-, Sattel- und sonstigen Dächern: Schnittpunkt von Außenwand und Dachstuhl) und dem in der Planzeichnung festgesetzten nächstgelegenen Höhenbezugspunkt. Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenförmigen Fassade des Hauptgebäudes interpoliert werden. In den Gebieten **WA 1** und **WA 2** beträgt die Traufhöhe (TH) maximal 6,5 m. Bei einem Flachdach beträgt im **WA 1** und **WA 2** die Traufhöhe (TH) maximal 7,5 m.
Die Gesamthöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen des obersten Gebäudeabschlusses (bei Flachdächern: Attika, bei Sattel-, Waln- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss) und dem in der Planzeichnung festgesetzten nächstgelegenen Höhenbezugspunkt.
Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenförmigen Fassade des Hauptgebäudes interpoliert werden. In den Gebieten **WA 1** und **WA 2** beträgt die Gesamthöhe (GH) maximal 10 m. Bei einem Flachdach beträgt im **WA 1** und **WA 2** die Gesamthöhe (GH) maximal 7,5 m.
Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeeile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu 1 m zulässig.
3. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
In **WA 1** sind pro Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.
In **WA 2** sind pro Gebäude maximal 4 Wohnungen zulässig.
4. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauVO)**
Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Bauflächen und Baugrenzen festgesetzt. Die rückwärtige, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze darf durch Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern ihre Breite maximal 5,0 m beträgt.
In **WA 2** sind Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern ein Abstand von mind. 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird.
5. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauVO)**
In **WA 1** und **WA 2** gilt die offene Bauweise.
In **WA 1** und **WA 2** ist zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
6. **Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die graphische Darstellung der Firstrichtung festgesetzt. Der Hauptfirst der jeweiligen baulichen Anlage ist in Richtung der in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans festgesetzten Richtung auszurichten.
Untergeordnete Gebäudeeile, Dachaufbauten, Guben, Zwergebau und Zwerghäuser etc. dürfen von der grafisch festgesetzten Firstrichtung abweichen.
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen. Die Abweichung muss dabei genau 90 Grad betragen.
Nebenanlagen, Garagen, Carports dürfen bis zu 90 Grad von der festgesetzten Firstrichtung abweichen.
7. **Verkehrsfunktionen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfunktionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die öffentlichen Verkehrsfunktionen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.
Die privaten Verkehrsfunktionen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Verkehrsfunktionen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Sie sind entsprechend ihrer Funktion als Fuß-/Radweg auszubauen und zu erhalten.
8. **Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
In den Gebieten **WA 1** müssen Garagen und oberdecksche Stellplätze von der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkannte Gehweg) mindestens 5,0 m zurückliegen. Zudem dürfen Garagen und Stellplätze in diesen Gebieten die rückwärtige Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen um maximal 3,0 m überschreiten.
In den Gebieten **WA 2** müssen Garagen und oberdecksche Stellplätze so angeordnet werden, dass sie von der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkannte Gehweg) mindestens 6,0 m zurückliegen oder eine direkte Befahrung der Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen ist. Zudem dürfen sie nicht innerhalb der Vortriebsbereiche liegen. Vortriebsbereiche sind die Grundstücksbereiche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den ihnen zugewandten Baugrenzen eines Verkehrs ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Nichtoberdecksche Stellplätze werden mit Ausnahme der Fläche für die Wasserwirtschaft (Notwasserweg) auf allen Grundstücksteilen zugelassen.
9. **Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
Die in der Planzeichnung als Notwasserweg/Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzte Fläche ist dauerhaft herzurichten und von Bepflanzung und Bewuchs freizuhalten, so dass der Abfluss des Regenwassers nach Starkregen gewährleistet ist.
10. **Flächen für Versorgungsanlagen; hier: Transformatorstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
Innerhalb der Fläche sind Transformatorstationen zulässig.
11. **Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser; hier: Pumpwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Innerhalb der Fläche sind Pumpwerkstationen zulässig.

12. **Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser; hier: Versickerungsbecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist ein Versickerungsbecken mit Unterbau und Notüberlauf anzulegen. Das Becken ist gemäß DWA-Arbeitsblatt 138 auszuweisen und zur Reduzierung der Überlaufhöhe auf ein 20-jährliches Regenergie zu bemessen. Es sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes 153 in Bezug auf die Vorbehandlung der in das Becken eingeleiteten Oberflächenabläufe zu berücksichtigen.
Das Becken erhält ein Regenabfließen von 1.440 m³. Die Böschungen des Versickerungsbeckens sind mit wechselnden, weitgehend flachen Neigungen bis 1:3 auszuführen.
13. **Planzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Im Plangebiet erfolgen Gehölzpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen nach folgenden Maßgaben:
a) **Stellplatzbegrünung**
PKW-Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angelenzte fünf Einstellplätze mit einem geeigneten hochstämmigen Laubbaum 1, oder 2. Ordnung gleichmäßig zu bepflanzen (mögliche Artenauswahl geeigneter Straßen- und Stellplatzbäume; siehe Anlage 1). Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m² zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überbauung zu schützen.
Alternativ besteht die Möglichkeit eine begrünzte Stellplatzüberdachung. Die Überdachungen sind offen, d. h. ohne Seitenwände anzulegen. Die Dächer sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratschicht und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind die begrünten überschreiten Stellplätze nicht einzurechnen.
- b) **Grundstücksbegrünung**
Es sind grundsätzlich alle Flachdächer der Hauptgebäude mit Flachdach bzw. mit einer Dachneigung <15° flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen.
Dies gilt nicht für Teilflächen mit technischen Einrichtungen, Dachterrassen und Belichtungsfächern. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufstehende Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.
Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratschicht und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Kräuter anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- c) **Dachbegrünung**
Es sind grundsätzlich alle Flachdächer der Hauptgebäude mit Flachdach bzw. mit einer Dachneigung <15° flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen.
Dies gilt nicht für Teilflächen mit technischen Einrichtungen, Dachterrassen und Belichtungsfächern. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufstehende Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.
Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratschicht und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Kräuter anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- d) **Begrünung der Fläche für die Abwasserbeseitigung**
Mit dem Ziel einer artenreichen Begrünung der Fläche ist das Regenrückhaltebecken einschließlich der umgebenen unbefestigten Freiflächen ist mit standortangepassten gebietsheimischen Saatgut aus Gräsern und Kräutern anzulegen und extensiv zu pflegen. Es ist autochthones Saatgut (Ursprungsgebiet 1, Nordwestdeutsches Tiefland) zu verwenden.
Saumbereiche zwischen dem vorhandenen Gehölzbestand/Wall und den angrenzenden WA-Flächen werden mit einer geeigneten Saatgutmischung für artenreiche Wiese oder Kräuterrasen Saum angelegt und mittels extensiver Pflege dauerhaft als artenreicher Saum entwickelt und erhalten. Es ist autochthones Saatgut (Ursprungsgebiet 1, Nordwestdeutsches Tiefland) zu verwenden.
14. **Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Im Plangebiet sind die gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichnete Grünflächen zu erhalten. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen.
Saumbereiche zwischen dem vorhandenen Gehölzbestand/Wall und den angrenzenden WA-Flächen werden mit einer geeigneten Saatgutmischung für artenreiche Wiese oder Kräuterrasen Saum angelegt und mittels extensiver Pflege dauerhaft als artenreicher Saum entwickelt und erhalten. Es ist autochthones Saatgut (Ursprungsgebiet 1, Nordwestdeutsches Tiefland) zu verwenden.
15. **Öffentliche Grünfläche; hier: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind bauliche Anlagen in Form von Spiel- und Sportgeräten sowie der Zweckbestimmung dienlichen Anlagen und wassergebundene Wegeverbindungen sowie unterirdische Löschwasserzisternen zulässig.
Die Fläche ist mit mindestens zwei hochstämmigen, mittel- oder großkrönigen heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Mindest-Pflanzqualität: I StU 15-20. Die Bäume sind großkrönig zu erhalten, Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig zu ersetzen.
16. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
a) **Umgang mit Niederschlagswasser**
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und über geeignete Flächen und Einrichtungen entsprechend des Arbeitsblattes DWA-A 138 auf dem privaten Grundstücksflächen zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen.
Der Grundstückseigentümer hat durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Verwallung oder eine Mulde) sicherzustellen, dass das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke gelangt. Die Versickerungslänge muss für ein 5-jähriges Regenergie bemessen sein und einen Notüberlauf besitzen. Der Notüberlauf ist oberflächlich auf die öffentliche Verkehrsfläche zu führen.
Ausnahme: weisse dürfen die Baugrundstücke, die an das in der Planzeichnung festgesetzte Versickerungsbecken angrenzen, den Notüberlauf oberflächlich in das Versickerungsbecken führen.
- b) **Beleuchtung**
Es sind bei der Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farblein im Intensitätsbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- c) **Geländeaufschüttungen**
Zur Überbrückung von Höhenunterschieden erforderliche Böschungen und Mauern müssen grundsätzlich auf den Baugrundstücken liegen. Die Höhe von Mauern an der Grundstücksgrenze ist auf 0,8 m beschränkt. Sollen größere Höhenunterschiede überbrückt werden müssen, so sind diese terrassenartig anzulegen und die Terrassen zu begrünen.

TEIL B: Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

1. **Dachaufbau/-gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
a) **Dachaufbau/-einschnitte**
Dachaufbauten, Guben und Zwerghäuser sind bis zu einem Drittel der entsprechenden Gebäudehöhe zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m vom Ortsgang bzw. Walmgang (gemessen von der Mitte der Ansichtsbühne zum Walmgang) einhalten.
Dachaufbauten sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig. Für den Bereich der Dachanschnitte gelten nicht die Festsetzungen zur Traufhöhe.
b) **Dachneigung/Dachform**
Es sind nur Fuß-, Zell-, Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Die Dachneigung beträgt zwischen 20° und 45°. Ausnahme: weisse sind begründete Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 15° zulässig. Untergeordnete Gebäudeeile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauVO sowie Garagen und oberdecksche Stellplätze sind von diesen Regelungen ausgenommen.
c) **Bedachung**
Die Dächer sind mit Dachziegel oder Dachpflannen, Betondachsteinen in den Farbönen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot einzudecken. Hochglanz-Dachziegel sowie Dachdeckungen aus Blech, Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
d) **Doppelhäuser**
Doppelhäuser sind mit einem einheitlichen Dach (Form, Neigung, Material, Farbe etc.) zu versehen.
2. **Aufstehende Außenwände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
Aufstehende Außenwände sind oberhalb der festgesetzten Traufhöhe unzulässig. Ausnahmen können in untergeordnetem Maß für z.B. Guben, Zwergebau, Zwerghäuser etc. zugelassen werden.
Geschosse oberhalb der festgesetzten Traufhöhe sind ausschließlich als Dachgeschoss, d.h. mit geneigten Dachflächen zulässig.

3. **Vorgärten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**
Die Grundstückseigentümer zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, zur straßenrechten Seite der Fläche für die Abwasserbeseitigung (Vorgarten) und der seitlichen Grundstücksgrenze verläufigen Gebäudefront (Vorgarten) sind gärtnerisch anzulegen. Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen zu den Grundstücken und Flächen für nicht oberdecksche Stellplätze sind die Vorgarteneinfriedungen als Vegetationsfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig ist die großflächige vegetationslose Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und Folienbedeckungen.
Ausnahme: weisse können für kleine Nebenanlagen (z.B. Unterstellstände für Fahrräder, Abfallbehälter etc.) Abweichungen zugelassen werden, sofern sie eine Größe von 3,0 m² und eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten und eine Eingrünung durch z.B. Hecken oder Rankpflanzen erfolgt. Die Fläche für Zuwegungen und Zufahrten, sowie Stellplätze darf eine Breite von insgesamt 7 m nicht überschreiten.
4. **Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**
Zur Einfriederung der Baugrundstücke im **WA 1** und **WA 2** sind ausschließlich lebende Hecken aus in Deutschland heimischen Laubbäumen (Schiffchen) oder freiwachsenden (Nadelbäume) zulässig. Sonstige Materialien zur Einfriedigung sind zulässig, soweit sie hinter oder innerhalb von lebenden Hecken angeordnet werden.
Einfriedigungen sind im **WA 1** und **WA 2** im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,5 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
5. **Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
6. **Gestaltung von Abfallbehältern/Müllboxen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**
Im **WA 2** sind bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen an drei Seiten mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzusichern. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüsten beträgt 1,25 m bezogen auf Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenlinie) an der das Grundstück erschließende Seite in der Grundstücksmitte nicht überschreiten.
7. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
8. **Gestaltung von Abfallbehältern/Müllboxen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**
Im **WA 2** sind bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen an drei Seiten mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzusichern. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüsten beträgt 1,25 m bezogen auf Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenlinie) an der das Grundstück erschließende Seite in der Grundstücksmitte nicht überschreiten.
9. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
10. **Gestaltung von Abfallbehältern/Müllboxen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**
Im **WA 2** sind bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen an drei Seiten mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzusichern. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüsten beträgt 1,25 m bezogen auf Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenlinie) an der das Grundstück erschließende Seite in der Grundstücksmitte nicht überschreiten.
11. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
12. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
13. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
14. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
15. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
16. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
17. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
18. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
19. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
20. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
21. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
22. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
23. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
24. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
25. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
26. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
27. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
28. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
29. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
30. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
31. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
Je Wohnfläche (WE) sind mindestens 15 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE >= 2,0 Stellplätze.
32. **Gehölzbestände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m.**