

Textliche Festsetzungen

§ 1

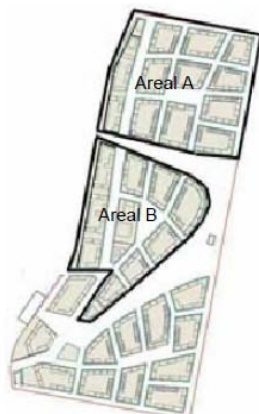
- 1) Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 "Dienstleistung, Wohnen und Einzelhandel" dienen dem Wohnen und der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 2) Zulässig sind:
 1. Geschäfts- und Bürogebäude,
 2. Dienstleistungsbetriebe,
 3. Soziale Einrichtungen, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 4. Wohnungen und Wohngebäude,
 5. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 6. Einzelhandelsbetriebe,
 7. im SO 1 ein großflächiger Lebensmittelvollversorger (bis 1.600 m² Verkaufsfläche bei Begrenzung der Drogeriewaren auf 100 m²) benachbart zum Stadtplatz, im SO 2 ein Drogeriemarkt (bis 600 m² Verkaufsfläche bei Begrenzung der Drogeriewaren auf 500 m²) an der Haupteinfahrungsstraße sowie ein Discounter (bis 1000 m² Verkaufsfläche bei Begrenzung der Drogeriewaren auf 50 m²) benachbart zum Stadtplatz.
- 3) Stellplätze sind im Untergeschoss und Erdgeschoss zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 und § 12 Abs. 4 und 5 BauNVO)

§ 2

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

§ 3

- 1) In den Baugebieten im Areal A ist der Bau von Wohnungen nicht zulässig bis die Lärmschutzwand oder die Gebäude gemäß § 5 jeweils im Areal A errichtet sind.
- 2) In den Baugebieten im Areal B ist der Bau von Wohnungen nicht zulässig bis die Lärmschutzwand oder die Gebäude gemäß § 5 jeweils im Areal B errichtet sind.
- 3) In den Baugebieten WA2 ist jeweils der Bau von Wohnungen nicht zulässig, bis die Lärmschutzwand oder die Gebäude an der mit „C“ gekennzeichneten Baulinie im jeweiligen Baublock errichtet sind.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)



§ 4

Aufenthaltsräume sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude zu schützen. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach der DIN 4109, Teil 1 sowie der DIN 4109, Teil 2 entsprechend der angegebenen Lärmpegelbereiche festzulegen. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zusätzlich geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Davon kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises detailliert ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 5

- 1) Auf den festgesetzten Linien für eine Schutzwand sind jeweils durchgängige Lärmschutzwände mit einem Mindestschalldämmmaß von 25 dB zu erstellen, deren Oberkante eine Bauhöhe von mindestens 16 m zur nächstgelegenen Bürgersteiganschlusshöhe (BAH) der Verlängerung der Kattenbrookstrift erreicht. Die Höhen jeweils aller Gebäude auf der Linie zum nächstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche der Kattenbrookstrift innerhalb eines Abstandes von 75 m müssen mindestens 3 m unter der Höhe der Lärmschutzwand zurück bleiben.
- 2) Die Lärmschutzwand nach Absatz 1 kann durch Gebäude ersetzt werden, soweit sie die Anforderungen aus dem Absatz 1 erfüllen. Auf den festgesetzten Linien für eine Lärmschutzwand ist das oberste Geschoss, in dem Aufenthaltsräume vorhanden sind, durch eine 3 m hohe Wand oder einen 3 m hohen Dachaufbau ohne Aufenthaltsräume zu überhöhen. Dachterrassen sind ausgeschlossen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 6

- 1) Im WA1 sowie im WA 1.1 sind im mit „A“ gekennzeichneten Abschnitt der Lärmschutzwand keine Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig. Nicht öffnbare Glaselemente können zugelassen werden, wenn die Belüftung der Räume über Fenster an anderen Gebäudeseiten sichergestellt ist.
- 2) Im WA1 sind im mit „B“ gekennzeichneten Abschnitt der Lärmschutzwand Fenster von Aufenthaltsräumen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von teilgeöffneten durchsichtigen Vorbauten (z. B. verglaste Loggien oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen) mit einem Mindestabstand von 0,6 m auszustatten. Diese Vorbauten müssen eine Minderung des Außenlärmpegels von mindestens 8 dB sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 7

- 1) Im allgemeinen Wohngebiet sind im mit „C“ gekennzeichneten Abschnitt der Baulinie Fenster von Aufenthaltsräumen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von teilgeöffneten durchsichtigen Vorbauten (z. B. verglaste Loggien oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen) mit einem Mindestabstand von 0,6 m auszustatten. Diese Vorbauten müssen eine Minderung des Außenlämpepegels von mindestens 6 dB sicherstellen.
- 2) In den zur Baugrenze 1 orientierten Fassadenbereichen des WA 1.1 ist für die Geschosse 5-7 ebenfalls Abs. 1 anzuwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 8

In dem Gebiet, in dem auf diesen Paragrafen verwiesen wird, kann auf den Schallschutz gemäß § 7 verzichtet werden, wenn der Lärmschutz gemäß § 5 im Areal A hergestellt ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 9

In den Gebieten, in denen auf diesen Paragrafen verwiesen wird, sind Gartenhäuser bis zu einer Größe von 4 m² Grundfläche außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
(§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 10

In den Gebieten, in denen auf diesen Paragrafen verwiesen wird, sind in den Freiflächen je angefangene 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter, heimischer Baum und 5 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon sind mind. 80 % auf den nicht unterbauten Flächen zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 11

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, Tiefgaragen, Fahrradabstellanlagen, Abfallbehälterstandplätze, Einfriedungen, Stützmauern, offene Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten für Kleinkinder (z.B. Sandkiste), nicht zulässig. § 9 bleibt davon unberührt.
- 2) Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (Nebenanlagen für die Versorgung usw.) sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur unterhalb der Erdoberfläche zulässig.
(§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 12

In den allgemeinen Wohngebieten darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Tiefgaragen, durch die das Grundstück unterbaut wird, sowie ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

§ 13

Im Plangebiet sind die Hallendecken von Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut werden, dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen von der Begrünungspflicht sind für Erschließungswege und Aufenthaltsbereiche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 14

Im Plangebiet dürfen die Baulinien ausnahmsweise um bis zu 0,6 m auf höchstens 20 % der Gebäudelänge über- oder unterschritten werden, sofern die erforderlichen Abstände gemäß NBauO eingehalten werden.

Im Plangebiet dürfen die Baugrenzen durch Balkone und Loggien um jeweils höchstens 2,0 m bezogen auf 70 % der Gebäudelänge ausnahmsweise überschritten werden.

Für die Anlage von Dachterrassen dürfen die Baulinien im obersten Geschoss der 3-geschossigen Gebäude auf maximal 1/2 der Gebäudelänge, im obersten Geschoss der 4- und höhergeschossigen Gebäude um 1/3 der Gebäudelänge unterschritten werden.

(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

§ 15

In den Baugebieten ist die Erdgeschossfußbodenhöhe bis max. 0,8 m über der im Mittel gemessenen Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche herzustellen.

Im Sondergebiet SO1 bezieht sich die Erdgeschossfußbodenhöhe für die die eingeschossig bebaubare Fläche auf die nächstgelegene Verkehrsfläche des Stadtplatzes.

(§ 16 Abs. 2 und §18 Abs. 1 BauNVO)

§ 16

Die Höchstgrenzen (maximale Höhe der baulichen Anlagen) können ausnahmsweise durch technische Aufbauten, wie z.B. Aufzugsanlagen, Klimaanlage und dgl., um bis zu 2,6 m überschritten werden. Der Abstand der technischen Aufbauten zu den Außenflächen der aufgehenden Fassade muss mindestens dem Maß der Höhe über der Dachhaut entsprechen, straßenseitig jedoch mindestens 3 m.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

§ 17

Im Plangebiet sind die Dachflächen von Gebäuden dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke, Dachterrasse bis zu 25 % des obersten Geschosses oder zur Installation technischer Anlagen wie Klimaanlage usw.) oder wenn diese zu einem technisch unangemessenem Aufwand führen würde. In diesen Ausnahmefällen sind jedoch mindestens 25 % der Dachfläche dauerhaft zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)

§ 18

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser über Mulden-Rigolen-Systeme zu versickern bzw. gedrosselt abzuleiten. Die Zuführung / Zuleitung in die Mulden-Rigolen-Elemente hat über die bewachsene Oberbodenschicht zu erfolgen. Die abgeleitete Wassermenge von den einzelnen Grundstücken darf maximal 3l/(s x ha) betragen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf anderen Flächen bzw. eine gedrosselte Ableitung in bzw. über andere Flächen gesichert ist. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere die Versagungsgründe gemäß § 12 WHG bleiben hiervon unberührt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

§ 19

Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze gemäß § 47 Abs. 1 NBauO wird festgelegt. Als notwendige Einstellplätze sind 80 % des jeweiligen Wertes bzw. des jeweils unteren Wertes der in den gegenwärtigen Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, Runderlass des Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung vom 06.07.2016 – Nds. Ministerialblatt 2016 S. 714 - , geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 28.07.2016 – Nds. Ministerialblatt 2016 S. 806 – , festgelegten Zahl der Einstellplätze zur Verfügung zu stellen. Die entsprechenden Richtzahlen sind als Anlage zur Begründung beigefügt.

Ausgenommen von dieser Begrenzung sind Einstellplätze für Menschen mit Behinderungen - § 49 Abs. 2 S. 2 NBauO – einschließlich des Mehrbedarfes bei Nutzungsänderungen - § 47 Abs. 1 S. 2 NBauO - .
(§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

§ 20

- 1) *Im Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig.*
- 2) *Oberhalb der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse sind Staffelgeschosse nicht zulässig. Die Bereiche entlang der Lärmschutzwand (§ 5 Abs. 2) sind hiervon ausgenommen.*
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 21

Für die in der Abbildung farbig dargestellten Außenwände von Gebäuden sind ausschließlich Vollklinker in dem unter § 22 definiertem Farbspektrum zulässig. Das Fassadenmaterial ist um die Gebäudeecke bis zum Abschluss des jeweiligen Einzelgebäudes zu ziehen. (§ 84 Abs. 3 NBauO)



§ 22

Die Fassaden sind entsprechend der Vorgaben des Natural Color Systems (NCS) in einem Spektrum der Grundfarbe Y (yellow) zwischen 30R und 70R (red) zu gestalten. Zulässig ist innerhalb dieses Spektrums eine Dunkelheit von 0 bis 50 sowie eine Farbsättigung zwischen 0 und 60.

(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 23

- 1) Im Plangebiet sind als Einfriedungen nur Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zulässig. Zäune die eine Durchsicht gewähren (z.B. Stabgitterzäune) sind nur in Verbindung mit der zu verwendenden Hecke zulässig.
 - 2) Zum öffentlichen Raum (Straßenverkehrsfläche, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, öffentliche Spielplätze und öffentliche Grünflächen) sind die Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.
 - 3) In den anderen Bereichen dürfen die Einfriedungen eine Höhe von maximal 1,6 m nicht überschreiten.
 - 4) Zum öffentlichen Raum (Straßenverkehrsfläche, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, öffentliche Spielplätze und öffentliche Grünflächen) sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Die Höhe der Einfriedungen bezieht sich auf die öffentliche Fläche.
 - 5) Müllsammelplätze sind vollständig und blickdicht einzuzäunen sowie dauerhaft zu beranken.
- (§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 24

In den Gebieten, in denen auf diesen Paragrafen verwiesen wird, sind in den im Plan schraffierten Bereichen im Erdgeschoss ausschließlich Geschosshöhen von mindestens 4,5 m zulässig.

(§ 84 Abs. 3 NBauO)

Ausgleichsmaßnahmen

§ 25

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (Hugo-Knappworst-Weg), die gleichzeitig als öffentliche Spiel- und Erholungsfläche festgesetzt wird, ist wie folgt auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- 1) Anpflanzen von zwei durchgehenden Baumreihen. Es sind Hochstammbäume der Sortierung 30/35 cm in der einen und 30/38 cm in der anderen Reihe zu verwenden, die innerhalb der Reihen einen Abstand von ca. 8 m haben sollen. Sie sind zu verankern und ebenso wie der Baustreifen von Beschädigungen zu schützen. Für die Herstellungs- und Entwicklungspflege sind vier Jahre anzusetzen.
 - 2) Anlage von naturnahen Gras- und Krautsäumen. Es sind Gräser und Kräuter aus autochtonem Saatgut anzusäen. Für die Herstellungs- und Entwicklungspflege sind drei Jahre anzusetzen.
 - 3) Anlage eines 3,5 m breiten Fuß- und Radweges in wassergebundener Bauweise.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 26

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft, die gleichzeitig als öffentliche Spiel- und Erholungsfläche festgesetzt wird, ist als naturnahe und extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche mit Baumgruppen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)