

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 5 und WA 6 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung / Stellung der Gebäude

- 2.1 Die zulässige Sockelhöhe (OKFF) wird auf max. 0,3 m über dem nächstgelegenen Höhenfestsetzungspunkt festgesetzt. Maßgeblicher Bezugspunkt zur Ermittlung des nächstgelegenen Höhenfestsetzungspunktes ist die Mitte der Gebäudegrundfläche (hier definiert als Flächenschwerpunkt). Von der Festsetzung der Sockelhöhe (OKFF) können Ausnahmen bedingt durch besondere Geländeverhältnisse zugelassen werden. Das gegebene Maß von 0,3 m darf bei diesen Ausnahmen insoweit überschritten werden, bis die Sockelhöhe mit dem ohne Auffüllung vorhandenen, höchsten an das Gebäude grenzende Geländepunkt übereinstimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Hinweis: Die Höhenfestsetzungspunkte in der Planzeichnung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

- 2.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 dürfen Wohnbaugrundstücke eine Fläche von 900 m² als Höchstmaß nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 2.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist die Längsachse der Gebäude in Ost-West-Richtung auszurichten. Dabei sind Abweichungen von der Ost-West-Achse bis zu einem Maß von 20 Grad zulässig. Die Regelungen der Sätze 1 und 2 dieser Festsetzung gelten nicht für Garagen und sonstige Nebengebäude. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB)

3. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

- 3.1 Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind nur in einem Abstand von mind. 5 m zu Straßenverkehrsflächen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 3.2 Pro Grundstück sind nur eine Zu- / Ausfahrt sowie ein Zugang in einer Breite zulässig.

4. Oberflächenentwässerung

- 4.1 Unbelastete Niederschlagswasser sind, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

5. Grünordnung

- 5.1 Die mit A1, A2, A3, A4, A5 und A6 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unter folgenden Vorgaben als naturnahe öffentliche Grünfläche auszugestalten:
- mindestens 80% der oben bezeichneten Flächen sind als Wildwiese durch Aussaat standortgerechter Wildgras- und Wildblumenarten herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; 2-malige Mahd pro Jahr unter Abtransport des Mähgutes; erster Schnitt nicht vor dem 25. Juni jeden Jahres
 - zusätzlich sind standortgerechte Strauchgehölze gemäß Pflanzliste 1 (Straucharten) in Gruppen zu je 5 – 7 Pflanzen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze gemäß Pflanzliste 1 (Straucharten) zu ersetzen; Pflanzschema: mindestens 1 Gehölzgruppe je angefangene 500 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.2 Innerhalb der mit E1 bezeichneten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die bestehende Streuobstwiese zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit durch hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.3 Innerhalb der mit E2 und E3 bezeichneten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Laubbäume zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze gleicher Art oder gemäß Pflanzliste II (Baumarten) zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.4 Innerhalb der mit A1, A2, A3, A4, A5 und A6 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie innerhalb der mit E1 bezeichneten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Herstellung von maximal 4 m breiten Wegen in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB u. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.5 Innerhalb der mit A4 und A5 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Installation von Spiel- und Sportgeräten sowie die Herstellung von Spielplätzen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Pflanzenliste 1 (Straucharten)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult, Höhe 60-100 cm

Pflanzenliste 2 (Baumarten)

Feldahorn	Acer campestre	12 - 14
Spitzahorn	Acer platanoides	12 - 14
Sandbirke	Betula pendula	10 - 12
Hainbuche	Carpinus betulus	12 - 14
Baumhasel	Corylus colurna	12 - 14
Weißdorn	Crataegus monogyna	12 - 14
Rotdorn	Crataegus laevigata	12 - 14
Esche	Fraxinus exelsior	12 - 14
Mehlbeere	Sorbus aria	12 - 14
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	12 - 14
Vogelkirsche	Prunus avium	12 - 14
Winterlinde	Tilia cordata	12 - 14
Flatterulme	Ulmus laevis	12 - 14

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3 x v.), je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: siehe Angaben in Tabelle (in cm).

6. Erneuerbare Energien

- 6.1 Innerhalb der mit A2, A3, A4, A5 und A6 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zwecks Herstellung eines kalten Nahwärmenetzes unter der Geländeoberfläche liegende Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien zulässig. Außerdem sind eben genannte Anlagen und Einrichtungen oberhalb der Geländeoberfläche bis insgesamt maximal 20m² zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 6.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die nutzbaren und überwiegend nach Süden ausgerichteten Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Regelungen der Sätze 1 und 2 dieser Festsetzung gelten nicht für Garagen und sonstige Nebengebäude. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB)

7. Immissionsschutz

- 7.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen ist eine 5 m hohe Schallschutzwand herzustellen (Hinweis: der Höhenbezugspunkt wird im weiteren Verfahren ergänzt). Bauliche und technische Maßnahmen an der Schallschutzwand für die Erzeugung und Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien durch Photovoltaik sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB)

7.2 Zum Schutz vor den von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hervorgerufenen Lärmimmissionen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke bzw. der eingeführten technischen Baubestimmungen (insbesondere DIN 4109) verwiesen. Von den Festsetzungen der Lärmpegelbereiche kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises im Rahmen der Genehmigung ermittelt wird, dass ein niedrigerer Lärmpegelbereich vorliegt, als im Bebauungsplan festgesetzt ist (z.B. bei Abschirmung durch Gebäude). (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Die Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Artenschutz

Hinweis: Im weiteren Verfahren werden Hinweise und Festsetzungen zum Artenschutz ergänzt.

Örtliche Bauvorschrift

gem. § 84 (1 u.3) NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan „Nebenstedt Ost – 1. Bauabschnitt“ der Stadt Dannenberg (Elbe) festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4.

§ 2 Dächer von Hauptgebäuden

- (1) Es sind alle Dachformen zulässig. Pultdächer und versetzte Pultdächer sind zulässig, wenn sie eine mindestens 30 m² große und nach Süden ausgerichtete Dachfläche aufweisen. Abweichungen von der Ost-West-Achse sind hierbei bis zu einem Maß von 20 Grad zulässig. Der zulässige Neigungswinkel der Hauptdachflächen wird für Pultdächer und versetzte Pultdächer auf mindestens 15 Grad festgesetzt.
- (2) Dachdeckungsmaterialien mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.
- (3) Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun (RAL Nr. 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016) sowie grau/anthrazit (RAL Nr. 7015, 7016) zulässig.
- (4) Dachbegrünungen sind zulässig.

§ 3 Außenwände von Hauptgebäuden

Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände sind nur zulässig:

- Sichtmauerwerk aus unglasierten Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun (RAL Nr. 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016)
- sichtbares Holzfachwerk; Ausfachung als Sichtmauerwerk aus unglasierten Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun (RAL Nr. 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016)
- Holz in braunen (RAL Nr. 8004, 8012, 8015), grauen (RAL Nr. 7000, 7001, 7004, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, bis 7047), roten (RAL Nr. 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016) und naturbelassenen Farbtönen

- Putz als untergeordnetes Gestaltungselement bis zu einem Flächenanteil von 1/3 der jeweiligen Ansichtsfläche in den Farbtönen weiß, beige (RAL Nr. 1001, 1002, 1013, 1014, 1015), grau (RAL Nr. 7000, 7001, 7004, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, bis 7047), rot bis rotbraun (RAL Nr. 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3016, 3031, 8012)

§ 4 Gestaltung der Gärten

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m als Holzzäune ohne Sockel oder als Strauchhecken oder bis zu einer Höhe von 1,00 m als Feldsteinmauern zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Deckenhöhe des nächstgelegenen Planstraßenabschnitts.
- (2) Einfriedungen aus Kunststoff sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

§ 6 Notwendige Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen.

Hinweis: Die Stellplätze sind vorrangig in unversiegelter bzw. wasserdurchlässiger Form anzulegen.

§ 7 Ausnahmen / Abweichungen

- (1) Die Vorschriften der §§ 2 und 3 gelten nicht für Wintergärten. Die Vorschriften des § 2 gelten nicht für Anlagen zur Gewinnung und Nutzbarmachung von Sonnenenergie.
- (2) Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 2 - 6 dieser Satzung sind gemäß § 66 Abs. 5 zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGB-NatSchG) vom 19. Februar 2010, mehrfach geändert; §§ 1a, 2a, 2b, 5, 13a und 25a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451)
in der jeweils aktuellen Fassung

2. **Denkmalpflege**

Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde, die Gemeinde oder ein Auftraggeber für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

3. **Kampfmittel**

Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu informieren.