

Gemeinde Himmelforten - Bebauungsplan Nr. 39 „Ramels Nord“

Vorentwurf

Stand: 22.02.2024

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die endgültige Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete und technisch notwendige Bauteile wie Schornsteine, Fahrstühle, Schächte oder Antennenträger ist zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

4.1 In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus sowie maximal 2 Wohnungen je Doppelhaus-Hälfte zulässig.

4.2 In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ sind maximal 6 Wohnungen je Einzelhaus und je Hausgruppe zulässig.

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 10 cm folgende Sorten in Frage: *Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde, Eberesche*
Alternativ dürfen auch folgende hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. *Apfelsorten: Knebusch, Martini, Rotfranch, Zitronenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Grafensteiner; Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschen*

5.2 Die **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sind gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B in 3 Reihen zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen.

Die Bepflanzungen werden im ersten Herbst nach Beginn der Erschließung vorgenommen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Pflanzenliste A: Heister in der Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm: Flatterulme (*Ulmus laevis*) | Hainbuche (*Carpinus betulus*) | Stieleiche (*Quercus robur*) | Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

| Feldahorn (*Acer campestre*) | Eberesche (*Sorbus aucuparia*) | Winterlinde (*Tilia cordata*) | Vogelkirsche (*Prunus avium*) | Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).

Pflanzenliste B: Sträucher in der Qualität: leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm: Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) | Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) | Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) | Schlehe (*Prunus spinosa*) | Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*) | Hasel (*Corylus avellana*) | (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) | Salweide (*Salix caprea*) | Brombeere (*Rubus fruticosus*) | Ohrweide (*Salix aurita*) | Aschweide (*Salix cinerea*).

5.4 Die Lärmschutzwand ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Hierfür ist Efeu im Abstand von 1m beidseitig der Wand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.5 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von baulichen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 u. 3 NBauO)

1. Einstellplätze

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

2. Dächer

2.1 Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

2.2 Dachbegrünungen sowie, abweichend von vorstehender Ziff. 2.1, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in den Dachflächen sind zulässig.

3. Grundstückseinfriedungen

3.1 Grundstückseinfriedungen sind straßenseitig mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Flächig geschlossene und blickdichte Einfriedungen, ausgenommen Einfriedungen aus Hecken und Büschen, sind nicht zulässig. Für Einfriedungen aus Hecken und Büschen kommen folgende Sorten in Frage: *Buche* oder *Hainbuche*, *Liguster*, *Weißdorn* oder *Buchsbaum*

3.2 Straßenseitig sind Einfriedungen aus Jägerzäunen und Drahtzäunen, soweit sie nicht in Hecken integriert sind, nicht zulässig.

4. Gestaltung nicht überbauter Fläche

Die unbebauten, privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen bzw. als Grün- / Gartenfläche anzulegen. Für die gärtnerische Gestaltung sind Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Zierkies, Splitt und Steine) nicht zulässig.

Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften (§ 80 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Archäologie

Archäologische Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei, das Ordnungsamt, die Feuerwehrlöschstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Niedersachsen (Regionaldirektion Hameln-Hannover) sind zu benachrichtigen.

3. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während der Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

4. Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Himmelpforten, Schutzzone III A. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Himmelpforten des Trinkwasserverbandes Stader Land in Dollern, Landkreis Stade (Wasserschutzgebietsverordnung Himmelpforten) ist zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden.

5. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen, bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzungen vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

6. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

6.1 Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

6.2 Der Beginn der Bauarbeiten (Baufeldräumung) ist in die Zeit außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der Jungen von bodenbrütenden Vögeln (Anfang März bis Ende August) zu legen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass in den betreffenden Flächen keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden; die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. In diesem Fall sind ggf. geeignete Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.