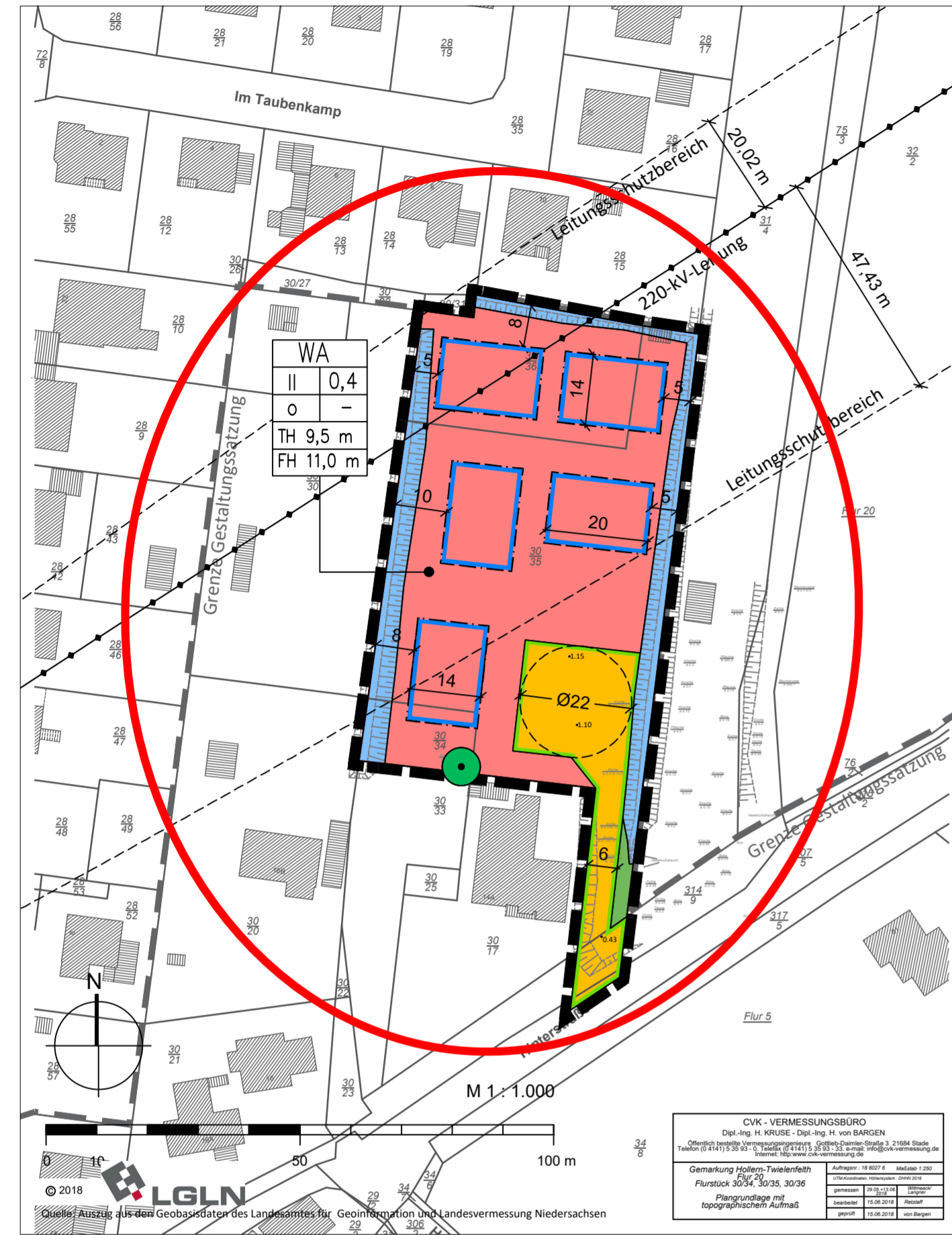


Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. S.1802, 1807)



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 51), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

WA	Art der baulichen Nutzung
	Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung
0,4	Maß der baulichen Nutzung
II	Grundflächenzahl
TH9,5 m	Zahl der Vollgeschosse
FH11,0 m	Traufhöhe, als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzung 1.2)
	Firshöhe, als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzung 1.2)
o	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Grünflächen
	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Hausgarten
	Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Wasserfläche (offener Graben und Böschung)
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Erhaltung: Bäume
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Nachrichtliche Übernahme
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung für die Ortsteile der Gemeinde Hollern-Twielenfleth vom 07.07.2011, sowie deren 1. Änderung vom 27.02.2020
	220-kV-Leitung (oberirdisch) inklusive Leitungsschutzbereich (siehe textliche Festsetzung 1.7)
	Darstellung ohne Normcharakter
	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
z.B. ϕ_{10}	Bezugspunkt nach Vermessung in NHN
z.B. 3	Bemaßung in m

Textliche Festsetzungen

1. Textliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs.1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.3 Innerhalb der privaten Grünfläche ist der Charakter des vorhandenen Hausgartens mit Gras- und Staudenfluren zu erhalten und zu pflegen. Sträucher sind bei Abgang so zu ersetzen, dass der Charakter und der Umfang der Pflanzung als Hausgarten mit Gras- und Staudenfluren langfristig erhalten bleibt.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.4 Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist in seinem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist er durch die gleiche Baumart in der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, mindestens 20/25 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) zu ersetzen. Der Wurzelbereich (definiert als Kronenbereich zuzüglich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens) ist von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen freizuhalten.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer, flach geneigte Dächer (Dachneigung <math><20</math> Grad) vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf flach geneigten bzw. Flachdächern sind aufgeständert herzustellen, so dass eine Dachbegrünung darunter umgesetzt werden kann. Die Voraussetzungen für eine Dachbegrünung sind mit Errichtung der baulichen Anlage herzustellen, die Bepflanzung hat spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

1.6 Je angefangenen siebten Stellplatz ist ein standortheimischer Laubbaum im Plangebiet (möglichst im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, sowie nach Abgang durch Anpflanzung der gleichen Baumart und Qualität (3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang) zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² herzustellen.

Freileitung / Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7 Innerhalb des Leitungsschutzbereichs der 220-kV-Freileitung sind bis zu deren Rückbau Arbeiten, Baustelleneinrichtungen und bauliche Anlagen nur soweit zulässig, dass eine Bauhöhe über 8,0 m NHN und eine Arbeitshöhe von 10,0 m über NHN durch Gegenstände oder Personen zu keinem Zeitpunkt überschritten wird. Alle Anlagen (z.B. Kräne) sind so zu errichten, dass dieser Bereich in jedem Arbeitszustand auch bei einem möglichen Umkippen nicht berührt wird.

Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.8 Durch Maßnahmen zur Regenrückhaltung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen, dass die Abflussmenge des Baugrundstücks statisch nur einmal in fünf Jahren 1,5 Liter pro Sekunde und Hektar überschreitet. Die Regenrückhaltung des Regenwassers soll durch Herstellung von Regenrückhaltebecken oder Nutzung bzw. Ausbau von Gräben erfolgen.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

2.1 Glänzende Materialien sind unzulässig (z. B. glasierte Dachziegel und glasierte Klinker, dauerhaft glänzende Metalloberflächen). Bei engobierten Oberflächen ist nachzuweisen, dass sie nicht glänzen.

2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in einheitlicher Material- und Farbgestaltung auszuführen.

Dachform, Dachdeckung, Dachdeckungsmaterialien

2.3 Bei allen Gebäuden sind als Dachform nur zulässig Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Mansarddächer. Flachdächer sind nur zulässig über Nebengebäuden, Garagen und Carports bis zu einer Grundfläche vom 60 m². Pultdächer sind unbeschränkt zulässig.

2.4 Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 20° sind als Pfannendeckung in den Farben Rot, Rotbraun, Anthrazit und Grau oder als weiche Dacheindeckung (Reetdach) auszuführen. Dächer mit einer Dachneigung von 20° oder weniger sind als Gründach auszuführen. Solaranlagen sind zulässig. Bei einer Dachneigung von mehr als 20° sind sie nur in der Neigung des Daches zulässig. Bei einer Dachneigung von 20° oder weniger dürfen die Solaranlagen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Gliederung von Fassaden und Öffnungen

2.5 Die Straßenfassade sowie Fassaden, die von der Straße aus sichtbar sind, sind als Lochfassaden mit überwiegendem Wandanteil auszuführen. Im Erdgeschoss soll der Wandanteil mindestens 30 % betragen. Zwischen Fenstern, Türen und an den Gebäudeecken sind mindestens 50 cm Wandfläche vorzusehen. Bei Fachwerkbauten ist zwischen einzelnen Fenstern und Türen eine Ständerbreite ausreichend. Einzelne Öffnungen über die Gebäudeecke hinweg sind auf Antrag zulässig, wenn sie sich in die Gestaltung einpassen.

Material und Farbe der Fassade

2.6 Die Fassaden von Wohngebäuden sind in Sichtmauerwerk mit Steinen in einheitlichem Farbton in den Farben Rot bis Rotbraun, in Fachwerk in den Farben Weiß oder Holz-Natur oder als Holzverkleidung in den Farben Rot bis Rotbraun, Grün, Weiß oder Holz-Natur auszuführen. Im Staffelgeschoss ist auch weißer, roter bis rotbrauner Putz zulässig.

2.7 Leuchtende und reflektierende Farben sowie Glasbausteine sind unzulässig.

Fenster und Türen

2.8 Türen und Fenster sind stehend rechteckig auszuführen. Zur gestalterischen Einpassung können einzelne Fenster auch in anderen Formaten ausgeführt werden.

Bauliche Erweiterungen

2.9 Anbauten und Nebengebäude sollen sich in der Gestaltung dem Dach und der Fassade des Hauptgebäudes unterordnen.

Freiflächen

2.10 Als Einfriedungen zur Straße hin und seitlich bis zu einer Entfernung von 30 m von der Straße aus sind ausgeschlossen:

- blickdichte Einfriedungen aller Art (auch Mauern, Gabionen und Wälle), sofern sie höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind. Die Definition der Geländeoberfläche erfolgt gemäß § 5 Abs. 9 der Niedersächsischen Bauordnung

- Zäune mit überwiegend waagerechter oder kreuzweiser Gliederung (z.B. waagerechte Bohlen und Jägerzäune)

2.11 Gärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für erforderliche Zufahrten/Stellplätze, Zuwegungen und Müllstandplätze zulässig. Die flächige Gestaltung der Gärten mit Gesteins- oder Mineralkörnern wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten

2.12 Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

3. Hinweise

Gestaltungssatzung

Für das Plangebiet des Bebauungsplans werden die Festsetzungen der Gestaltungssatzung für die historischen Ortsteile der Gemeinde Hollern-Twielenfleth vom 07.07.2011, sowie deren 1. Änderung vom 27.02.2020 aufgehoben und durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften 2.1 bis 2.12 ersetzt.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zum Beispiel ist zum Schutz von Vögeln die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

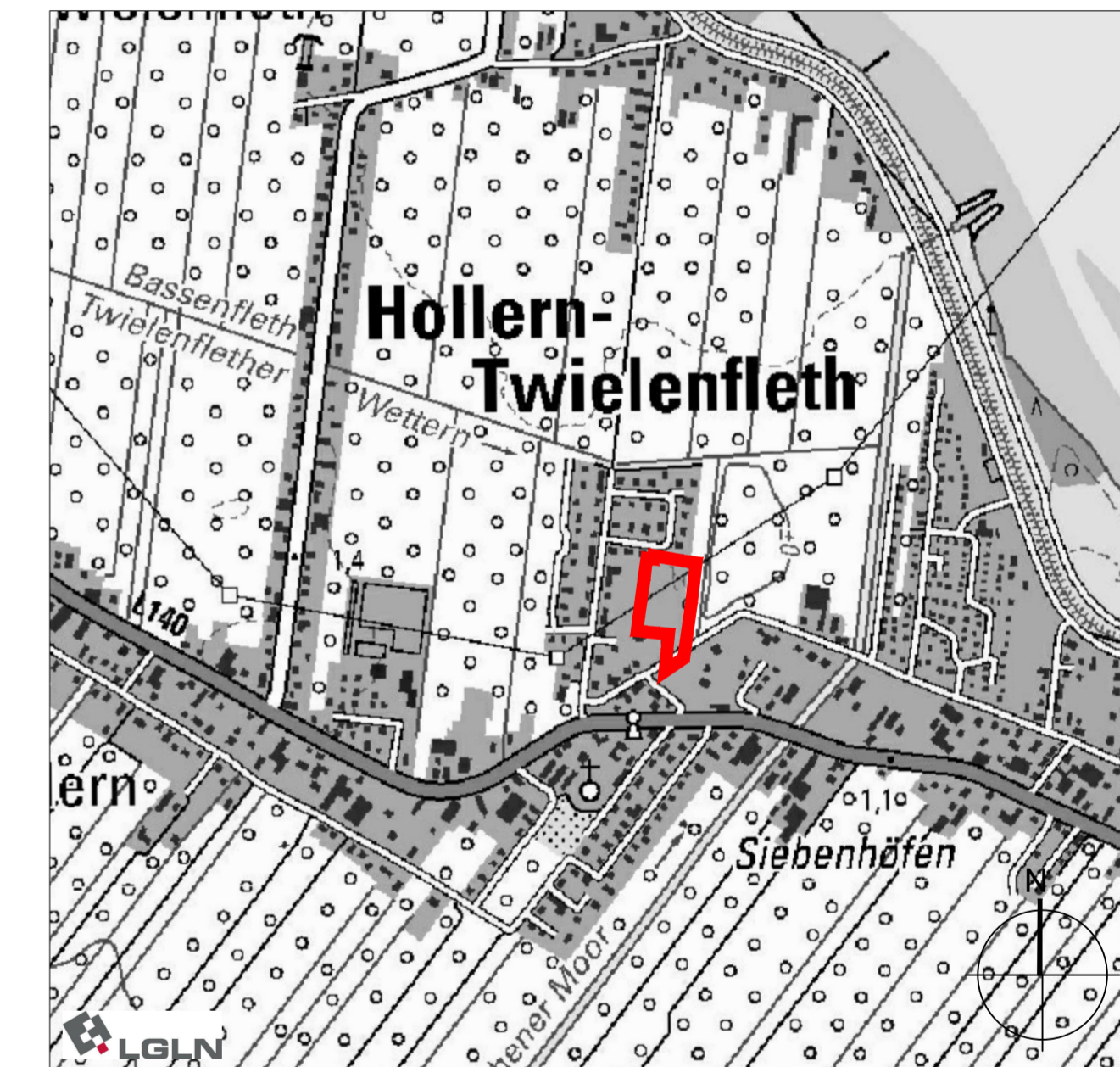
Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehen die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Sulfatsaure Böden

Entsprechend der geologischen Ausgangslage ist mit dem Auftreten von sulfatsauren Böden zu rechnen. Vor dem Bodenarbeiten ist das Substrat gemäß den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (LBEG 2010 in Geofakten 25) zu untersuchen und weitere Schritte sind mit fachkundigen Begleitung entsprechend LBEG (2010) durchzuführen.

Neue bzw. überarbeitete Teile gegenüber vorherigen Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung sind in der Farbe Rot markiert.



Übersichtsplan Maßstab 1:10.000

Satzung der Gemeinde Hollern-Twielenfleth über den Bebauungsplan Nr. 23 "Hinterstraße Nord"

mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Beschluss zur 2. erneuten TÖB/ÖA, 28.06.2021