

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, – Stand 10.04.2024

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA1-, WA2- und WA3-Gebiet, § 4 BauNVO

1.1 Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Gebäude in WA1 und WA2 sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude. In WA3 ist nur eine Wohneinheit zulässig.

§ 3 Mindestgrundstücksgrößen, § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausgrundstücke beträgt 600 m². Die Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte beträgt 400 m².

§ 4 Grundstückszufahrten, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Pro Einzelhaus-Grundstück ist nur eine Zuwegung mit einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine Zuwegung mit einer Breite von von max. 5 m zulässig, pro Doppelhaushälfte max. 2,5 m. Die Zuwegungen müssen auch den Zugang zum Grundstück enthalten.

§ 5 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

5.1 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden.

5.2 Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

§ 6 Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Bodenschutz, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 Bauzeitenregelung: Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

6.2 Bodenschutz: Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände ist der Einsatz von Ersatzbaustoffen (z.B. Schlacke, Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen) im Plangebiet nicht zulässig.

§ 7 Pflanzfläche, § 9 (1) Nr. 25a BauGB

7.1 Die festgesetzten Pflanzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit standort- und gebietsheimischen Gehölzen in ausgewogenem Mischungsverhältnis gemäß folgender Pflanzliste zu bepflanzen (s.u.). Die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen (z.B. Versickerungsmulden) ist unzulässig. Im Einzelnen:

- Im 5,0 m breiten Streifen eine dreireihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern / Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze). Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 40% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen.
- Im 6,5 m breiten Streifen eine vierreihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern / Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze). Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 40% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Alle 10 m ist ein Hochstamm zu setzen.
- Dauerhafte Einfriedungen sind lediglich an der Innenseite der Pflanzungen zulässig.

7.2 Pro Wohnbaugrundstück ist durch den Grundstückseigentümer ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum als Hochstamm gem. Pflanzliste alter Sorten auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

7.3 Die Pflanzmaßnahmen werden durch den Eingriffsverursacher (Erschließungsträger) hergestellt und durch die künftigen Grundstückseigentümer gepflegt und dauerhaft erhalten. Im Übergang zur freien Landschaft sind die Pflanzungen zum Schutz vor Verbiss mit einer vorübergehenden Einzäunung zu versehen. Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Essel. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

7.4 Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Essel. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Gemeinde Essel den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

7.5 In der öffentlichen Verkehrsfläche sind durch den Erschließungsträger mind. 12 standortheimische Laubbäume als Hochstamm gem. Pflanzliste zu pflanzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

7.6 Pflanzliste:

Bäume: Hochstämme (Bäume 1. und 2. Ordnung)

Tilia cordata (Winterlinde)	Acer campestre (Feldahorn)
Quercus robur (Stieleiche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	

Hochstämme (Bäume 3. Ordnung)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Malus sylvestris (Holzapfel)
Salix caprea (Salweide)	

Sträucher / Heister

Rhamnus frangula (Faulbaum)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus sp. (Weißdorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Prunus spinosa (Schlehe)	Prunus avium (Waldkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Rosa canina (Hundsrose)

Hecke

Acer campestre (Feldahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)

Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Obstbäume (Hochstämme):

Äpfel

Krügers Dickstiel
Kasseler Renette
Sulinger Grünling
Gelber Richard
Gravensteiner
Prinzenapfel

Danziger Kantapfel
Adersleber Calvill
Altländer Pfannenkuchenapfel
Gestreifter Säuerling
Großmutterapfel
sowie weitere alte Sorten

Birnen

Bosc's Flaschenbirne
Gute Luise

Gellerts Butterbirne
Köstliche von Charneux

Kirschen / Pflaumen

Dolleseppler
Frühzwetschge

Brennkirsche

§ 8 Externe Kompensation

8.1 Für die Kompensation des Eingriffs sind externe Maßnahmen erforderlich, im Einzelnen:

- Maßnahmen nach Naturschutzrecht im Wert von 14.542 WE Punkten gemäß Modell des Nds. Städtetages.

8.2 Diese Maßnahmen werden auf der Fläche:

Fläche 1

Gemarkung: Essel

Flur: 14

Flurstücke: 3/5

Größe der Fläche: 1,0 ha

Fläche 2

Gemarkung: Essel

Flur: 16

Flurstücke: 1/43 tlw.

Größe der Fläche: 0,5 ha

abgegolten. Dazu werden insgesamt 1,5 ha Grünlandfläche extensiviert (Aufwertung von 2 WE auf 3 WE). Diese sind einer jährlichen Mahd zu unterziehen (ab Ende August). Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig. Die Flächen werden vertraglich bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

Übersicht: Übersicht Lage Maßnahme im Raum (Quelle: Verden Navigator)



Abbildung: Lage der Maßnahmenfläche 1 (Quelle: SG Schwarmstedt)



Abbildung: Lage der Maßnahmenfläche 2 (Quelle: SG Schwarmstedt)



§ 9 Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB

9.1 Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen des angrenzenden Feuerwehrstandorts gemäß Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Essel teilweise vorbelastet. Daher wird festgesetzt: Im Baugebiet WA 3 sind im Dachgeschoss öffentbare Fenster an der Nord-, Ost- und Südseite unzulässig.

9.2 Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet. Es sind folgende Vorgaben zu beachten: Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) sind für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a von 65 dB(A) auszulegen.

9.3 Berechnung: Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend der Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$.

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume u.ä.

L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.

Die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (2) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zu der Erfüllung der Anforderungen“, Jan. 2018, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

9.4 Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (z.B. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

Grundlage der Festsetzungen in § 8 ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA-Automobil GmbH vom 08.05.2023, Az. 551438124-B02.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ I - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 „Texas“ mit örtlichen Bauvorschriften.

§ II – Fassaden

Blockhäuser oder Häuser in Blockbohlenbauweise sind ausgeschlossen.

§ III - Dächer

Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von 30° bis 50° auszuführen. Das gilt nicht für Dachaufbauten, Wintergärten, Friesengiebeln, Garagen und sonstigen Nebenanlagen. Begrünte Dächer können mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden.

Das Dacheindeckungsmaterial für die Hauptgebäude ist in nicht glasierten und engobierten (nicht glänzenden) Farbtönen braun, rot oder grau auszuführen. Das gilt nicht für Vordächer, Wintergärten und Nebengebäude, begrünte Dächer, sowie bei Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, wobei eine der Solaranlage angepasste Farbe verwendet werden kann, wenn diese mehr als 50% der betroffenen Dachfläche einnimmt, außer in Blau- und Grüntönen.

§ IV – Höhe der Hauptgebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 80 cm oberhalb der Endausbauhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße, hier mittlere Höhe im Bereich der Grundstückszufahrt, festgesetzt.

§ V – Einfriedungen

Als Materialien für Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße sind Drahtgeflechte und Formsteine ausgeschlossen. Zur Erschließungsstraße wird die Zaunhöhe auf 100 cm begrenzt. Stabmattenzäune sind zulässig.

§ VI - Ausnahmen

Von den Bestimmungen der Satzung kann auf Antrag abgewichen werden, wenn für bauliche Erweiterungen, Nutzungsänderungen oder Umbaumaßnahmen eine städtebauliche Vertretbarkeit vorliegt und durch sie die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ferner muss die begehrte Abweichung ausführlich begründet und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

§ VII – Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Stein-/Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

§ VIII - Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) erforderlich sind.

Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ sind beim Beuth-Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt, hier: Rathaus Schwarmstedt, eingesehen werden.

Zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse ist zu empfehlen, im Lärmpegelbereich III / bei maßgeblichen Außenlärmpegeln $L_a > 60$ dB(A) zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämpfende Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen zu installieren, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Alternativ ist eine Anordnung der Fenster im Lärmpegelbereich III an der lärmabgewandten (westlichen) Gebäudeseite zu empfehlen.

II. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

III. Bodenschutz / Rüstungsaltpasten

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

IV. Artenschutz

Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldfreiräumung grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

Nachrichtliche Übernahme: Im Zuge des unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Feuerwehr Essel“ wurde eine CEF-Maßnahme vorgesehen, die den hier planbedingt anteilig betroffenen Feldlerchen-Revierverslust kompensiert. Die Maßnahme wird auf der Fläche:

Gemarkung: Essel,

Flur: 16,

Flurstücke: 1/83 tlw. und 1/84 tlw.,

Größe der Fläche: 2,069 ha
abgegolten.

Dazu werden insgesamt 2,069 ha Grünlandfläche extensiviert (Aufwertung von 2 WE auf 3 WE). Diese sind einer jährlichen Mahd zu unterziehen (ab Ende August). Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig. Die Flächen wurden vertraglich zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Essel gesichert und formell diesem zugeordnet.

V. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke liegen bei der Verwaltung der Samtgemeinde Schwarmstedt zur Einsicht bereit.