





# PLANZEICHENERKLÄRUNG

B-Plan N° 55  
„Twerkamp II“  
Mödesse

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,3

Grundflächenzahl

i

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 4,50m

maximale Traufhöhe

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0

offene Bauweise

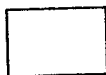


Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

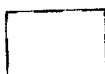
## 4. VERKEHRSFLÄCHEN



Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich

## 5. PLANUNG, NUTZUNGSREGELN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhalt von Bäumen

## 6. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Örtliche Bauvorschrift für den Bereich „Twerkamp II“, Gemeinde Edemissen - Ortschaft Mödesse

## § 1 Geltungsbereich

### 1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) gilt für den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 "Twerkamp II", Ortsteil Mödesse.

### 1.2. Sachlicher Geltungsbereich,

Diese ÖBV regelt bei Neubauten und baulichen Veränderungen die Gestaltung der Dächer sowie die Gestaltung der Einfriedigungen.

### 1.3. Denkmalschutz

Die Regelungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes bleiben durch diese Satzung unberührt. Sie können zu weitergehenden oder von den Festsetzungen dieser Satzung abweichenden Anforderungen an die Gestaltung führen.

## § 2 Dächer

### 2.1. Dachformen

In dem Geltungsbereich sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO können auch als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer ausgebildet werden. Ausnahmsweise sind versetzte Pultdächer zulässig (siehe hierzu Pkt. 3 der Begründung).

### 2.2. Dachneigung

In dem Geltungsbereich darf die Neigung der Dächer nur 25 - 50 Altgrad betragen. Begrünte Dächer dürfen abweichend eine Minstdachneigung von 15 Altgrad aufweisen. Die Neigungen der untergeordneten Dachteile wie Krüppelwalme oder Dachgauben können steiler oder flacher sein.

### 2.3. Material und Farben

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rot braunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch RAL-Farben RAL 2001, RAL 2002, RAL 3011 und RAL 3016 des Farbregisters RAL 840 HR. Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig. Bei einer Pfannendeckung gilt der im Satz 1 und Satz 2 festgesetzte Farbfächer. Glasierete und glänzende Dachsteine sind ausgeschlossen. Bei engobierten Dachpfannen muss die Farbe der Engobe dem festgesetzten Farbfächer entsprechen. Ausnahmen von der Dachfarbe und dem Dachmaterial sind immer bei geneigten Dächern von angebauten Wintergärten sowie bei Flächen für Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen zulässig.

### 2.4. Dachgauben,

Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf maximal 1/2 der Traufenlänge der betrachteten Dachfläche betragen. Maßgebend ist die Schnittlinie der Dachgauben mit der Dachfläche an der breitesten Stelle. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2 m vom Ortgang bzw. vom Grat an der schmalsten Stelle haben.

## § 3 Anforderung an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedigungen

Einfriedigungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur als Hecken und als senkrecht stehende Holzlattenzäune zulässig. Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von bis zu 35 cm über Oberkante Straße zulässig. Die Höhe der Einfriedigung darf 1,20 m nicht überschreiten.

## § 4 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro gemäß § 91 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

## § 5 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tage der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung sowie der Bekanntmachung von Ort und Zeit ihrer Auslegung in Kraft.

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

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- o Wohngebäude
- o Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise sind:

- o Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- o Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- o Gartenbaubetriebe
- o Tankstellen
- o Vergnügungstätten (§4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO)

### 1.2 Nebenanlagen - überbaubare Grundstücksflächen (§§ 12, 14, 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im WA - Gebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

### 1.3 Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB sind im WA - Gebiet nur Grundstücksgrößen von mind. 600 m<sup>2</sup> zulässig, bzw. bei Doppelhäusern ausnahmsweise mind. 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.

### 1.4 Verwertung von Regenwasser auf den Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr.9 BauGB)

Das Regenwasser von privaten Grundstücken ist auf den Grundstücken zu verwerten, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der äußeren Linie der aufsteigenden Wand mit der äußeren Linie der Dachhaut) darf 4,50 m nicht überschreiten.

Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahndecke der erschließenden Fahrbahn in der Mitte der angrenzenden Grundstücksgrenze gemessen.

### 2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf nur dann durch die Grundfläche befestigter Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten werden, wenn die befestigten Flächen einen Fugenanteil von mindestens 25 % besitzen oder ähnlich wasserdurchlässig sind.

## 3 Grünordnerische Festsetzungen

### 3.1 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

#### 3.1.1 Schutz der vorhandenen Bäume

Die vorhandenen Eichen an der Straße "Twerkamp" sowie die Birken an der Straße „Zum neuen Lande" sind während der Bauphase vor Beschädigung zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind unter Beachtung der DIN 18920 vorzunehmen. Die auf Dauer zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

#### 3.1.2 Anpflanzen einer Hecke

Am östlichen Rand des Baugebietes ist eine Hecke mit einer Flächenwirkung von ca. 1.130 m<sup>2</sup> anzupflanzen. Sie ist 2-reihig anzulegen, der Pflanzabstand für die Sträucher beträgt 1,50 x 1,50m.

Innerhalb der Hecke ist je angrenzendem Baugrundstück ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laubbaum als Überhälter zu pflanzen (insgesamt mindestens 8 Stück).

- Überhälter in der Hecke: Zum Beispiel *Quercus robur* (Stieleiche), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), Qualität: Hochstamm, 2 Mal verpflanzt, 8-10cm Stammumfang.

- Sträucher für die Hecke (ca. 200 Stück): Es sind heimische standortgerechte Sträucher zu verwenden wie zum Beispiel *Prunus spinosa* (Schlehe), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Rosa canina* (Hundsrose), Haselnuss (*Corylus avellana*).

Die Sträucher sollen in Gruppen von jeweils 3-5 Stück gepflanzt werden, in der Mindestqualität: Strauch, 2 Mal verpflanzt., Höhe 60-100cm.

Die Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgängen gleichartig zu ersetzen.

#### 3.1.3 Anpflanzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken

Auf den Privatgrundstücken ist jeweils 1 Hochstamm zu pflanzen. Dies kann wahlweise

- einheimischer, standortgerechter Laubbaum zum Beispiel *Tilia cordata* (Winterlinde), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Carpinus betulus* (Hainbuche) oder *Sorbus aucuparia* (Eberesche) in der Qualität: Hochstamm, 2 Mal verpflanzt., 10-12 cm Stammumfang sein oder

- alte, regionaltypische Sorten von Äpfel-, Birnen-, Pflaumen-, Kirschbäumen in der Qualität: Hochstamm, 2 Mal verpflanzt., 8-10 cm Stammumfang.

Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgängen gleichartig zu ersetzen.

#### 3.1.4 Anpflanzungen von Bäumen auf Verkehrsflächen

Innerhalb der Planstraße A sind 9 Stück Einzelbäume zum Beispiel der Sorte *Sorbus aucuparia* (Eberesche), Qualität: Hochstamm, 3 Mal verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18cm Stammumfang zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen. Die Pflanzscheibe ist innerhalb der befestigten Fläche/ Straßenparzelle in einer Größe von mindestens 8m<sup>2</sup> auszubilden.

Innerhalb der Straßenparzelle der Straße "Twerkamp" sind 3 Stück Einzelbäume zum Beispiel der Sorte *Quercus robur* (Stieleichen), Qualität: Hochstamm, 3 Mal verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18cm Stammumfang zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

### 3.2 Externe Ausgleichsfläche

In der Gemarkung Blümenhagen, Flur 3, Flurstück 67/1 östlich des Plangebietes ist die vorhandene Ackerfläche in extensives Grünland umzuwandeln. Die Festschreibung der erforderlichen Nutzungsaufgaben erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer (und deren Rechtsnachfolger) und der Gemeinde Edemissen.