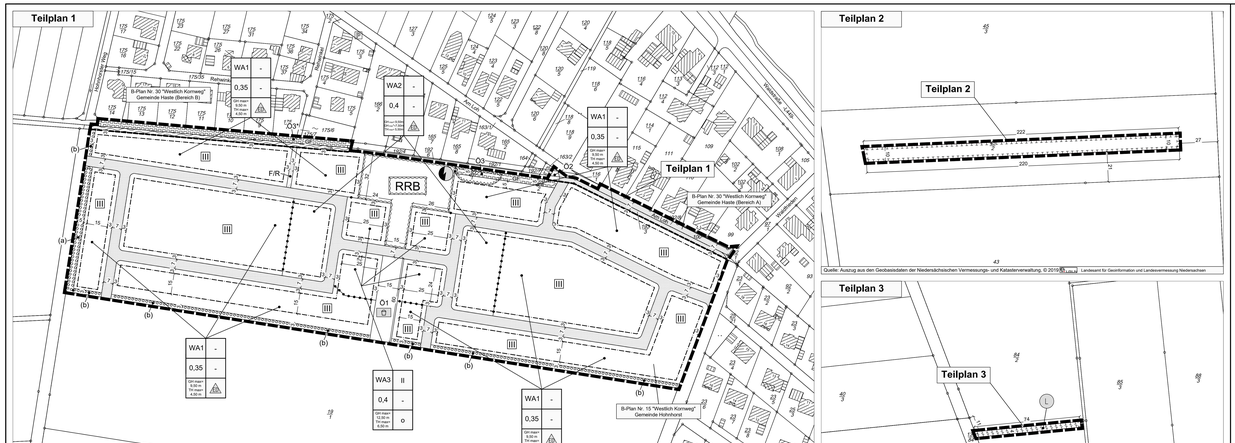


Präambel des Bebauungsplanes
(einschl. örtlicher Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und dem § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes) hat der Rat der Gemeinde Hohnhorst dieses Bebauungsplan Nr. 15 „Westlich Kornweg", Gemeinde Hohnhorst, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Hohnhorst, den 21.08.2020

gez. Schmidt L.S.
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hohnhorst hat in seiner Sitzung am 12.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Westlich Kornweg", Gemeinde Hohnhorst, einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.07.21 2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hohnhorst, den 21.08.2020

gez. Schmidt L.S.
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Maßstab:	1:1000
Gemarkung:	Hohnhorst
Flur:	2
Gemarkung:	Haste
Flur:	3
Gemarkung:	Hohnhorst
Flur:	5
Gemarkung:	Rehren A.R.
Flur:	1

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-12/2018, Stand vom 08.08.2019).

Rinteln, den 27.07.2020
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

gez. Kuhnt, VmKR L.S.
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 „Westlich Kornweg", Gemeinde Hohnhorst, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet von:

Begründung und Planzeichnung: Umweltbericht:

Planungsbüro REINOLD
Seebrandstraße 1a
31737 Rinteln
Tel.: 05751 - 9646744
Fax: 05751 - 9646745

Planungsgruppe Umwelt
Gellerser Str. 21
31860 Emmerthal
Tel.: 05155 - 5515

Rinteln, den 16.07.2020 Emmerthal, den 21.07.2020

gez. Reinold L.S. gez. Gockel
Planverfasser Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hohnhorst hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 „Westlich Kornweg", Gemeinde Hohnhorst, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie den Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 „Westlich Kornweg", Gemeinde Hohnhorst, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.09.2019 bis 29.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf den Internetseiten der Gemeinde Hohnhorst und der Samtgemeinde Nenndorf zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Hohnhorst, den 21.08.2020

gez. Schmidt L.S.
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hohnhorst hat den Bebauungsplan Nr. 15 „Westlich Kornweg", Gemeinde Hohnhorst, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.07.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) mit Umweltbericht (gem. § 2 a BauGB) gebilligt.

Hohnhorst, den 21.08.2020

gez. Schmidt L.S.
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Westlich Kornweg", Gemeinde Hohnhorst, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2020 im Amtsblatt Nr. 09/2020 für den Landkreis Schaumburg ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 15 „Westlich Kornweg", Gemeinde Hohnhorst, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist damit am 30.09.2020 in Kraft getreten.

Hohnhorst, den 02.10.2020

gez. Schmidt L.S.
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 15 „Westlich Kornweg", Gemeinde Hohnhorst, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Hohnhorst, den „„.„„.„„„

Gemeindedirektor

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hiercu ergangenen Beschlusses des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hohnhorst, den 21.08.2020

gez. Schmidt L.S.
Gemeindedirektor

Präambel des Bebauungsplanes
(einschl. örtlicher Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und dem § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes) hat der Rat der Gemeinde Haste dieses Bebauungsplan Nr. 30 „Westlich Kornweg", Gemeinde Haste, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Haste, den 01.09.2020

gez. Sandmann L.S.
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Haste hat in seiner Sitzung am 22.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westlich Kornweg", Gemeinde Haste, einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Haste, den 01.09.2020

gez. Sandmann L.S.
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Maßstab:	1:1000
Gemarkung:	Hohnhorst
Flur:	2
Gemarkung:	Haste
Flur:	3
Gemarkung:	Hohnhorst
Flur:	5
Gemarkung:	Rehren A.R.
Flur:	1

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-12/2018, Stand vom 08.08.2019).

Rinteln, den 27.07.2020
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

gez. Kuhnt, VmKR L.S.
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westlich Kornweg", Gemeinde Haste, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet von:

Begründung und Planzeichnung: Umweltbericht:

Planungsbüro REINOLD
Seebrandstraße 1a
31737 Rinteln
Tel.: 05751 - 9646744
Fax: 05751 - 9646745

Planungsgruppe Umwelt
Gellerser Str. 21
31860 Emmerthal
Tel.: 05155 - 5515

Rinteln, den 16.07.2020 Emmerthal, den 21.07.2020

gez. Reinold L.S. gez. Gockel
Planverfasser Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Haste hat in seiner Sitzung am 24.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westlich Kornweg", Gemeinde Haste, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie den Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westlich Kornweg", Gemeinde Haste, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.09.2019 bis 29.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf den Internetseiten der Gemeinde Hohnhorst und der Samtgemeinde Nenndorf zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Hohnhorst, den 21.08.2020

gez. Schmidt L.S.
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Haste hat den Bebauungsplan Nr. 30 „Westlich Kornweg", Gemeinde Haste, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) mit Umweltbericht (gem. § 2 a BauGB) gebilligt.

Haste, den 01.09.2020

gez. Sandmann L.S.
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Westlich Kornweg", Gemeinde Haste, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2020 im Amtsblatt Nr. 09/2020 für den Landkreis Schaumburg ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 30 „Westlich Kornweg", Gemeinde Haste, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist damit am 30.09.2020 in Kraft getreten.

Haste, den 08.10.2020

gez. Sandmann L.S.
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westlich Kornweg", Gemeinde Haste, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Haste, den „„.„„.„„„

Bürgermeister

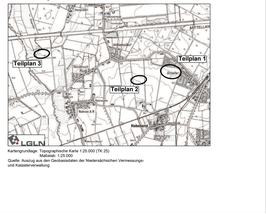
Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hiercu ergangenen Beschlusses des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Haste, den 01.09.2020

gez. Sandmann L.S.
Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA1/2/3 — Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)

MAS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,35 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

GH max = maximale Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzungen § 2)

TH max = maximale Traufhöhe (siehe textl. Festsetzungen § 2)

BAUWEISE; BAUGRENZE

o — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe textl. Festsetzungen § 3)

O — offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

F/R — öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "F/R- und Radweg"

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Trafostation

GRÜNFLÄCHEN

O1 — öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: "Parkanlage - Spiel und Kommunikation" (siehe textl. Festsetzungen § 7)

O2 — öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün" (siehe textl. Festsetzungen § 7)

O3 — öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: "Unterhaltungsstreifen" (siehe textl. Festsetzungen § 7)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) (siehe textl. Festsetzungen § 10)

Wasserfläche (siehe textl. Festsetzungen § 9)

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 5)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 11)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Landschaftsschutzgebiet (LSG SHG 3 "Doldinghauser Berg - Auenlebertung" - Teilplan 3)

§ 9 (6) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

Abgrenzung der betroffenen Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 15 "Westlich Kornweg", Gemeinde Hohnhorst und Bebauungsplan Nr. 30 "Westlich Kornweg", Gemeinde Haste)

Bezeichnung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche (siehe textl. Festsetzungen § 12)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten des Unterhaltungsträgers zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen §9)

§ 9 (1) Nr. 9 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Schutzbereich zu Bauern) (siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude (siehe textl. Festsetzungen § 12)

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Bemaßung

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

(1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) werden gem. § 4 (1.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO) nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Begrenzung der baulichen Höhe
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)

(1) Die Gesamthöhe (GH) der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA1/WA2/WA3) errichteten baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:
- WA1-Gebiet:max. 9,50 m,
- WA2-Gebiet:max. 7,50 m / 9,50 m
- WA3-Gebiet:max. 12,50 m

Innerhalb des WA3-Gebietes wird die Gebäudehöhe auf 7,50 m begrenzt, wenn die Bebauung in Form der abwechselnden Bauweise gem. § 3 erfolgt.

Als Gesamthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut (oberhalb der Traufe) festgesetzt.

(2) Die Traufhöhe (TH) der innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete errichteten baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:
- WA1-Gebiet:max. 4,50 m
- WA2-Gebiet:max. 5,50 m
- WA3-Gebiet:max. 6,50 m

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und ist/erfolgt zur Bezugsebene gem. Abs. 3 definiert.

(3) Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Die geplanten Straßenhöhen sind dem Straßenausbauplan (Anlage der Begründung) zu entnehmen. Bei/gegen Bezugsebene von der Verkehrsfläche zum Gebäude, ist dort das o.g. Maß um einen Zuschlag (durchschnittlicher Geländeanstieg) zu erhöhen/zu reduzieren, der sich aus der Differenz zwischen dem mittleren Gelände/Geländehöhe, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 3 Abweichende Bauweise
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

(1) Innerhalb des WA3-Gebietes ist anstelle der offenen Bauweise „zur Einzel- und Doppelhäusern zulässig" auch eine abweichende Bauweise mit Hauptgebäuden in Form von Reihenhäusern ohne Begrenzung der Gebäudelänge zulässig.

(2) Innerhalb des WA3-Gebietes ist bei einer Bebauung mit Hauptgruppen (Reihenhäusern) die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern nicht zulässig.

§ 4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan (Teilplan 1) festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ist baulche Anlagen aller Art unzulässig.

(2) Innerhalb der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, sind Bodenversiegelungen/-verdichtungen, Bodenauftrag/-abtrag, ein Befahren bei Baumaßnahmen, die Lagerung von Material und/oder Gerätschaften oder andere Tätigkeiten unzulässig, die zu einer chemischen oder mechanischen Beschädigungen im Wurzel- oder im oberirdischen Bereich der Bäume führen.
Grundwasserabsenkungen oder Überstauungen sind unzulässig. Im Rahmen von Baustellgarten im Umfeld ist die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen entsprechend zu beachten.

§ 5 Flächen zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf den im B/Plan festgesetzten und mit (a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Hester und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Hester, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Anteilsatz richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweis Nr. 5). Die Pflanzungen sind in Gruppen von 3-5 Stück einer Art in einem Pflanzabstand von 1,0 m zueinander versetzt zu pflanzen. Die Pflanzung ist an einer anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann. Hierzu/in und in Verbindung mit den Gartenflächen (und den dort vorgesehenen Baumpflanzungen) eine Einbindung in die Landschaft erreicht. Eine Anrechnung auf § 8 ist nicht zulässig.

(2) Auf den im Plan mit (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch/Solitär (mind. 3 x verpflanzt) zu pflanzen. Dort ist die Einrichtung von kaum befahrenen, unregelmäßigen Baumreihe, unterpflanzt mit Strauchgruppen: Bis 25 m Grundstückslänge ist mind. ein Baum, ab 25 m Grundstückslänge sind mind. zwei Bäume zu pflanzen. Es sind vorzugsweise mittelkronige Bäume zu verwenden. Je angefangene 3 m Grundstückslänge ist zudem mind. ein Strauch zu pflanzen. Die Anteilsatz richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweis Nr. 5). Die Pflanzung ist nicht auch nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweis Nr. 5). Die Pflanzfläche/Pflanzstreifen beträgt 3 m, der Pflanzstreifen ist mit einer krautarischen Blumenwiese-/Kräuterrasenmischung oder Wiesenansaat (jewels heimische Arten, mind. 15 % Kräuteranteil, vorzugsweise Regiosaatgut) anzusäen. Extensive Pflege (kein Schneisen, Mahd 3 x jährlich). Eine Anrechnung auf § 8 ist nicht zulässig. Eine breite, geschlossene Gehölzpflanzung ist nicht erforderlich, da ebenfalls ist, dass angrenzend eine weitere Bebauung erfolgen kann bzw. es sich nur um einen sehr kurzen Abschnitt handelt.

(3) Innerhalb der WA1-, WA2- und WA3-Gebiete sind die Vorgartenzonen, d.h. die Flächen in einem Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenzone), zu mindestens 60% zu begrünen (z.B. Rasensaat, Strauch und Bäume).

(4) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 6 Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen-
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweise Nr. 5 und 6).

(2) Die in Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 7 Öffentliche Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) *Öffentliche Grünfläche (O1) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage – Spiel und Kommunikation"*

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (O1) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage – Spiel und Kommunikation" ist die Errichtung von einer Spielanlage für Kinder sowie der verbundenen Spiel- und Aktivitätsflächen sowie Gerätes zulässig. Die Grünflächen sind mit einer artenreichen Grünland- oder Rasenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind vorzugsweise mittelkronige Bäume zu verwenden. Je 10 m Stellplatzreihe ist ein Baum zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweis Nr. 5). Innerhalb der Grünfläche O1 sind baulche Anlagen zum Zwecke des zeitlich begrenzten Aufenthaltes von Kindern und als Bestandteil einer Spielplatzanlage zulässig. Die Gesamtfläche der baulichen Anlagen darf max. 150 m² zulässig.

(2) *Öffentliche Grünfläche (O2) mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün"*

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (O2) mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" ist der bestehende Grasweg (Schotter) zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 b BauGB). In Bezug auf die Pflanzqualität wird auf § 5 (1) verwiesen. Die offene Grünfläche ist als extensiv gepflegte, artenreiche Rasenfläche zu anlegen.

(3) *Öffentliche Grünfläche (O3) mit der Zweckbestimmung „Unterhaltungsstreifen"*

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (O3) mit der Zweckbestimmung „Unterhaltungsstreifen" ist anfangs die vorhandene Grabenkante (Böschungsoberkante) zu sichern und zu pflegen. Randstreifen als Unterhaltungsstreifen(O3)zum Graben und Regenrückhaltebecken zu sichern. Der Streifen ist mit einer Hochstaudenflur (jewels heimische Arten, mind. 30 % Kräuteranteil, vorzugsweise Regiosaatgut) anzusäen. Eine Mahd hat 1x, ggf. 2x jährlich, frühestens ab 15.06. zu erfolgen. Ziel ist die Entwicklung eines (halbruderalen) Wiesenstreifens bzw. Grasstaudensaum.

(4) *Öffentliche Grünfläche (O3") mit der Zweckbestimmung „Unterhaltungsstreifen"*

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (O3") mit der Zweckbestimmung „Unterhaltungsstreifen" ist der bestehende Graben zu erhalten und zu pflegen. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Bäume gleichwertig ersetzen (gem. diese als bestand) und in unterschiedlichen Richtungen gemäßen Dach errichtet werden. Gegenwärtiger verstellte Dachflächen sind zulässig.

(5) Innerhalb des festgesetzten WA2-Gebietes kann von der in Abs. 1 festgesetzten Dachneigung bei der Errichtung von Hauptgebäuden im Sinne von Reihenhäusern ausnahmsweise abgewichen werden.

(6) Als Farben für die Dachdeckung der Hauptbaukörper sind die Farbtöne von "rot-ziegelrot", „braun-dunkelbraun" und „schwarz-anthrazit" in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL/Töne zulässig.

(7) Die unter Abs. 1 und 2 aufgeführten Nutzungsarten sind für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen entsch. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

§ 8 Ausnahmen
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

(1) Als Material für die bestimmenden Ansichtsflächen der Hauptbaukörper sind:
- Sichtmauerwerk in den Farbtönen „rot/braun", „gelb" und „weiß",
- Putz in „rot-ziegelrot", „gelb" und „weiß"
- Holzverschalung nur, wenn sie im Vorhaltnis zur Fläche je Außenwand untergeordnet ist (<50 % der jeweiligen Außenwand), in den Farbtönen „rot-ziegelrot", „gelb" und „weiß" sowie naturfarben

Die zulässigen Farbtöne sind aus den in § 4 genannten RAL-Farbtönen ableitbar. Konstruktives Fachwerk ist auch in den Farbtönen „braun" und „anthrazit" zulässig.

(2) An den Hauptgebäuden sind Dachüberstände und nachgeahmte Konstruktionen jeglicher Art, z.B. Kinker oder Fachwerkimitationen, unzulässig.

(3) Die unter Abs. 1 und 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Gartenhäuser sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

§ 9 Farbtöne
Für die in § 2 (3) und § 3 (1) festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben entsprechen den in der Begründung genannten Farbtaster RAL 840 HR oder/bzw.

(1) Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:
- 2001 - rotorange
- 3002 - blutorange
- 3000 - feuerrot
- 3002 - karminrot
- 3013 - tomatenrot
- 3016 - korallenrot
- 3031 - orientrot
- 3009 - oxydrot
- 3011 - braunrot
- 3013 - tomatenrot
- 3016 - korallenrot
- 3031 - orientrot
- 3004 - purpurrot

(2) Für den Farbton "gelb" im Rahmen der RAL:
- 1001 - beige
- 1002 - sandgelb
- 1005 - honiggelb
- 1011 - braunbeige
- 1014 - elfenbein
- 1015 - hellelfenbein
- 1024 - ockergelb

(3) Für den Farbton "weiß" im Rahmen der RAL:
- 9016 - verkehrsweiß
- 9010 - reinweiß
- 9003 - signalweiß
- 9001 - cremeweiß

(4) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:
- 8001 - ockerbraun
- 8014 - sepiabraun
- 8003 - lehmbraun
- 8015 - kastanienbraun
- 8004 - kupferbraun
- 8017 - schokoladenbraun
- 8007 - rehbraun
- 8012 - rotbraun
- 8023 - orangebraun
- 8025 - blassbraun
- 8011 - nußbraun
- 8022 - schwarzbraun

(5) Für den Farbton „schwarz - anthrazit" im Rahmen der RAL:
- 7021 - schwarzgrau
- 7024 - graphitgrau
- 9004 - signalschwarz
- 9011 - graphitschwarz

II. Örtliche Bauvorschriften (über Gestaltung § 84 Abs. 3 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 und Nr. 30.

§ 2 Dächer

(1) Für den innerhalb der festgesetzten WA1-, WA2- und WA3-Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur gemeinte Dächer mit Dachneigungen von 18 – 48 Grad zulässig. Tonnen- und (Halb-)Walmdächer sind nicht zulässig. Pultdächer sind nur zulässig, wenn diese als bestand und in unterschiedlichen Richtungen gemeinte Dach errichtet werden. Gegenwärtiger verstellte Dachflächen sind zulässig.

(2) Innerhalb des festgesetzten WA2-Gebietes kann von der in Abs. 1 festgesetzten Dachneigung bei der Errichtung von Hauptgebäuden im Sinne von Reihenhäusern ausnahmsweise abgewichen werden.

(3) Als Farben für die Dachdeckung der Hauptbaukörper sind die Farbtöne von "rot-ziegelrot", „braun-dunkelbraun" und „schwarz-anthrazit" in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL/Töne zulässig.

(4) Die unter Abs. 1 und 2 aufgeführten Nutzungsarten sind für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen entsch. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

§ 3 Außenwände

(1) Als Material für die bestimmenden Ansichtsflächen der Hauptbaukörper sind:
- Sichtmauerwerk in den Farbtönen „rot/braun", „gelb" und „weiß",
- Putz in „rot-ziegelrot", „gelb" und „weiß"
- Holzverschalung nur, wenn sie im Vorhaltnis zur Fläche je Außenwand untergeordnet ist (<50 % der jeweiligen Außenwand), in den Farbtönen „rot-ziegelrot", „gelb" und „weiß" sowie naturfarben

Die zulässigen Farbtöne sind aus den in § 4